

Skal lína þessi einnig vera mörk milli Skarðshrepps og Sauðárkróks-kaupstaðar.

Varnaraðili, Sauðárkrókakaupstaður, greiði sóknaraðilja Ólafi Lárussyni nýkrónur 18.000.00 í málskostnað.

Málskostnaður í meðalngusök milli sóknaraðilja, Skarðshrepps og varnaraðilja fellur niður.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá birtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.

Þriðjudaginn 29. mars 1983.

Nr. 34/1981. **Borgarstjórnin í Reykjavík**

**f. h. borgarsjóðs**

(Magnús Óskarsson hrl.)

gegn

**dánarbúi Valdimars Þórðarssonar og**

**Þorkeli Valdimarssyni**

**og gagnsök**

(Helgi V. Jónsson hrl.).

Ómerking. Máli vísað frá héraðsdómi.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Magnús Þ. Torfason, Björn Sveinbjörnsson, Halldór Þorbjörnsson og Sigurgeir Jónsson og Guðrún Erlendsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 4. febrúar 1981. Hann krefst sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjenda og málskostnaðar úr hendi þeirra í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur hafa áfrýjað málinu með stefnu 27. maí 1981, að fengnu áfrýjunarleyfi samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973 hinn 19. maí 1981. Þeir krefjast þess, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða þeim 25.388.340.00 krónur (nýkr.), til vara 15.914.

000.00 kónur (nýkr.), en til þrautavara 12.266.810.00 krónur (nýkr.). Í öllum tilvikum krefjast þeir dómvaxta frá 20. maí 1980 til greiðsludags af kröfufjárhæðum og málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjanda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Valdimar Þórðarson, sem var annar stefnenda í héraði, andaðist hinn 1. júlí 1981. Hafa börn hans, Sigríður, Sigurður og gagnáfrýjandinn Þorkell, fengið bú hans framselt til einkaskipta. Hefur dánarúið tekið við málsaðild hans fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð nokkur ný gögn.

## I.

Svo sem rakið er í hinum áfrýjaða dómi, reisa gagnáfrýjendur málssókn sína á því að yfirvöld Reykjavíkurborgar hafi komið í veg fyrir eðlilega nýtingu lóðarinnar Aðalstrætis 8 með því að láta ekki gera séruppdrátt af byggingasvæði því, er Aðalstræti 8 telst til. Hafi eigendum því eigi verið unnt að hefjast handa um að reisa á lóðinni nýtt og stærra hús í stað þess, er þar stendur nú. Enn fremur hafi stjórnvöld Reykjavíkurborgar frá ársbyrjun 1978 látið að því liggja, að þau vilji, að hið gamla hús verði friðað. Þau hafi þó enga ákvörðun tekið um það enn sem komið er, en þó eigi fengist til að veita gagnáfrýjanda Þorkeli leyfi til að rífa húsið, þó að hann hafi um það sótt. Telja gagnáfrýjendur sig af greindum ástæðum hafa orðið fyrir tjóni, sem aðaláfrýjanda beri að bæta þeim.

Gagnáfrýjendur skírskota um lagagrundvöll fébótaréttar síns til almennra skaðabótareglna og til meginreglna í 19. gr., 25. gr. og 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 svo og til 35. gr. þjóðminjalaga nr. 52/1969 að því er sérstaklega varðar synjun á leyfi til niðurrífs hússins.

## II.

Gagnáfrýjendur sundurliðuðu dómkröfur sínar fyrir héraðsdómi í greinargerð sinni í framhaldsök. Sú greinargerð er tekin upp í hinn áfrýjaða dóm. Fyrir Hæstarétti hafa þeir lækkað 3. lið aðalkröfu sinnar og þrautavarakröfu um 13.460.00 krónur (nýkr.). Að öðru leyti eru dómkröfur þeirra óbreyttar frá kröfugerð fyrir héraðsdómi, og er sundurliðun krafanna hin sama og þá. Framangreind lækkun 3. kröfuliðar, sem í felst krafa um endurgreiðslu skatta, er sögð stafa af því, að fasteignaskattar vegna Aðalstrætis 8 á árun-

um 1977—1980 hafi verið lækkaðir sem nemur umræddri fjárhæð vegna lækkunar fasteignamats lóðar.

### III.

Samkvæmt sundurliðun gagnáfrýjenda á dómkröfunum er það tjón, er þeir krefjast, að bætt verði, fólgið í tekjutapi þeirra vegna missis arðs af fasteigninni Aðalstræti 8, of háum skattgreiðslum af þeirri eign, vaxtatapi vegna greiddra skatta og tapi vegna hækkunar á byggingarkostnaði húss, sem reist kynni að verða á lóðinni. Er um þetta í meginatriðum miðað við tímabilið frá 1. janúar 1970 til 30. júní 1980.

Arðmissi sinn reikna gagnáfrýjendur vera 10% á ári af fasteignamatsverði lóðarinnar, eins og það er talið hafa verið í lok greinds tímabils, svo og 10% á ári af sennilegu verði húss af tiltekinni stærð, sem leyfa hefði átt að reisa á lóðinni, eins og það hús hefði væntanlega verið metið til brunabóta á sama tíma. Krafa vegna greiddra skatta á tímabilinu er sundurliðuð eftir árum og tekur til fasteignaskatts, vatnsskatts, eignarskatts og sérstaks skatts af verslunar- og skrifstofuhúsnæði. Aðrir liðir dómkröfunnar eru ekki sundurliðaðir eftir árum.

### IV.

Fasteignin Aðalstræti 8 var í eigu þriggja aðilja, hvers á eftir öðrum, á þeim tíma, sem dómkröfurnar taka til. Fyrst átti hana fyrirtækið Silli & Valdi, sem var sameign Sigurliða Kristjánssonar, en síðar ekkju hans, Helgu Jónsdóttur, og gagnáfrýjandans Valdimars Þórðarssonar. Við helmingaskipti fasteigna þess fyrirtækis 31. ágúst 1977 varð hinn síðarnefndi einn eigandi fasteignarinnar um tíma, en afhenti hana síðan gagnáfrýjandanum Þorkeli sem fyrirframgreiddan arf 11. október 1977.

Ef réttar reyndust þær fébótakröfur, sem málssókn þessi tekur til, hefðu þær stofnast til handa þeim þremur aðiljum, er á hverjum tíma voru eigendur Aðalstrætis 8. Væri þá um að ræða sjálfstæðar kröfur hvers þeirra, er sá aðili kynni að geta heimt, en síðari eigendur fasteignarinnar því aðeins, að þeir hefðu eignast kröfu fyrirrennara síns fyrir framsal eða á annan löglegan hátt.

Ekkert er komið fram um, að Valdimar Þórðarson hafi við helmingaskipti fyrirtækisins Silla & Valda eignast einn fébótakröfur, er

það hafi talið sig eiga á hendur aðaláfrýjanda. Ekkert er heldur komið fram um það, að fébótakröfur Valdimars, ef þeim væri til að dreifa, hafi gagnáfrýjandinn Þorkell átt að eignast með honum eða einn, er hann fékk Aðalstræti 8 sem fyrirframgreiddan arf. Enn síður verður séð, að nokkur fébótaskylda hafi getað stofnast fyrir aðaláfrýjanda gagnvart Valdimar Þórðarsyni, eftir að Aðalstræti 8 var hætt að vera hans eign. Tæmandi grein hefur ekki verið gerð fyrir því í málflutningi, hversu mikill hluti fébótakröfunnar stafar frá eignartíma hvers framangreindra eigenda Aðalstrætis 8 um sig. Slík sundurliðun dómkröfunnar er ekki gerleg til neinnar hlítar eftir málgögnum. Málsástæður þær, sem á er byggt í málinu, eru og að nokkru ólíkar að því er varðar eignartíma hvors gagnáfrýjanda um sig. Þannig er því ekki haldið fram, að öðrum eigendum Aðalstrætis 8 en gagnáfrýjanda Þorkeli hafi verið synjað um leyfi til að rífa hið gamla hús eða þeir yfirleitt þurft samþykki aðaláfrýjanda til þess.

Þegar allt þetta er virt, verður að telja, að málið sé svo vanreifað, að dómur verði ekki á það lagður í því horfi, sem það hefur verið lagt fyrir dómstóla. Verður hinn áfrýjaði dómur því ómerktur og málinu sjálfkrafa vísað frá héraðsdómi, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

#### D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera ómerktur, og er málinu vísað frá héraðsdómi.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

#### Dómur bæjarþings Reykjavíkur 5. desember 1981.

##### I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 21. nóvember sl., er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 27. júní 1979, af Valdimar Þórðarssyni kaupmanni, Freyjugötu 46, og Þorkeli Valdimarssyni framkvæmdastjóra, Bergþórugötu 23, báðum hér í borg, gegn borgarstjóranum í Reykjavík f. h. borgarsjóðs til greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 721.000.000 með 30% ársvöxtum frá 27. júní 1979 til greiðsludags auk málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ.

Með framhaldsstefnu, birtri 19. maí 1980, hafa stefnendur hækkað kröfur sínar, og eru kröfur þeirra nú þær *aðallega*, að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim kr. 2.540.180.000 með dómvöxtum frá 20. maí 1980 til greiðsludags. Til vara, að stefndi verði dæmdur til greiðslu á kr. 1.591.400.000 með dómvöxtum frá 20. maí 1980 til greiðsludags, og til *þrautavara* er sú krafa gerð, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum kr. 1.228.027.000 með dómvöxtum frá 20. maí 1980 til greiðsludags. Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda og að honum verði til-dæmdur málskostnaður úr þeirra hendi eftir mati dómsins.

Samkomulag er með aðiljum að ganga fram hjá sáttanefnd.

Sáttaumleitanir af hálfu dómsins hafa ekki borið árangur.

Bjarni Kristinn Bjarnason borgardómari dæmir mál þetta ásamt með-dómendunum Magnúsi Guðjónssyni húsasmíðameistara og Ragnari Ingi-marssyni prófessor.

## II.

Í frumstefnu, sem er dagsett 22. júní 1979, segir m. a.:

„Hinn 23. febrúar 1944 fóru eigendur lóðanna nr. 8—16 við Aðalstræti fram á það við borgarráð, að borgaryfirvöld gengju frá framtíðarskipulagi við Aðalstræti og í Grjótaþorpi. Beiðni þessi var ítrekuð margsinis munn-leg við forráðamenn Reykjavíkurborgar. Vegna framkominna tillagna um skipulag á svæði þessu rituðu lóðareigendur skipulagsnefnd Reykjavíkur-borgar bréf hinn 31. janúar 1967, þar sem þeir mótmæltu þeirri skerðingu, er skipulagstillagan gerði ráð fyrir um byggingar á lóðunum.

Í bréfi dags., 26/4 1972, eru óskir þessar enn ítrekaðar.

Ekki fengu lóðareigendur svar við þessum óskum sínum, og var ljóst, að fjárhagslegt tjón þeirra hefur vaxið mjög eftir því sem tímar hafa liðið. Er það einkum af tveimur orsökum:

Í fyrsta lagi hafa fasteignagjöld af lóðum og mannvirkjum stórhækkað á undanförunum árum, og í öðru lagi hefur verið stöðugt erfiðara og kostn-aðarsamara að halda við hinum gömlu húsum á lóðunum, m. a. vegna auk-inna krafna opinberra aðila. Þannig hefur eldvarnareftirlitið gert auknar kröfur og m. a. mælst til þess, að hluti hússins Aðalstræti 8, sem stefnt er út af í máli þessu, verði ekki nýttur nema að verulega kostnaðarsamar endurbætur eigi sér stað.

Það hefur því verið lóðarhöfum ákaflega nauðsynlegt að geta byggt nýtt hús á lóðinni Aðalstræti 8, sem er eini möguleikinn til að mannvirki á lóð-inni og lóðin sjálf gefi af sér viðhlitandi arð.

Á sama tíma og ekkert svar hefur borist við óskum lóðarhafa hafa risið

stórhýsi í næsta nágrenni, t. d. á lóðinni Aðalstræti 6, Aðalstræti 9, og bygging Pósts- og síma. Þá hafa umræður um friðun Grjótaþorpsins enn aukið óvissu lóðarhafa um framtíð þessarar eignar, en ákveðið svar við, hvort húsið á lóðinni verði friðað, hefur ekki fengist.

Frá því bréfaskipti lóðarhafa við borgaryfirvöld hófust, hafa átt sér stað eigendaskipti á lóðinni. Við skipti á sameignarfélaginu Silli og Valdi fékk annar stefnenda, Valdimar Þórðarson, annar eigenda sameignarfélagsins, lóðina í sinn hlut ásamt þeim réttindum, er henni fylgja, og afhenti hann hana syni sínum, Þorkeli. Eru þeir báðir stefnendur í máli þessu. Auk framangreindra bréfa hefur Þorkell ritað borgaryfirvöldum mörg bréf varðandi mál þetta.

Kröfufjárhæðin er þannig fengin:

1) Á árunum 1951—1955 var heimiluð bygging á 5.461.4 fermetra húsi á lóðinni nr. 6 við Aðalstræti, sem eftir sameiningu við lóðina nr. 6B var 959.23 fermetrar. Telja stefnendur, að þeim hafi borið sami réttur til byggingar á sinni lóð, þ. e. að byggja á lóðinni nr. 8, sem er 704.1 fermetrar, hús 4.013 fermetra að stærð. Miðað við hús þetta og leigu í húsinu Austurstræti 17 hefðu brúttótekjur orðið sem hér segir í samanburði við rauntekjur hússins að Aðalstræti 6 árin 1970—1979:

|                 | <i>Rauntekjur</i> | <i>Reiknaðar<br/>tekjur</i> | <i>Mismunur</i> |
|-----------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|
| Árið 1978 ..... | 3.281.360         | 5.417.550                   | 2.136.190       |
| Árið 1977 ..... | 2.626.666         | 3.611.700                   | 985.034         |
| Árið 1976 ..... | 1.883.011         | 2.889.360                   | 1.006.349       |
| Árið 1975 ..... | 935.382           | 1.709.538                   | 774.156         |
| Árið 1974 ..... | 791.802           | 1.151.731                   | 359.929         |
| Árið 1973 ..... | 627.200           | 1.055.419                   | 428.219         |
| Árið 1972 ..... | 541.000           | 858.782                     | 317.782         |
| Árið 1971 ..... | 409.500           | 858.782                     | 449.282         |
| Árið 1970 ..... | 572.750           | 858.782                     | 286.032         |

Af þessum tölum má sjá, að tekjutap lóðarhafa hefur ekki verið lægra en 2 milljónir á ári miðað við núverandi verðlag, og hefur það staðið allt frá ársbyrjun 1958. Nemur tekjutapið í heild a. m. k. 43 milljónum.

2) Neitun borgaryfirvalda á því, að lóðarhöfum sé heimilt að byggja, eins og heimilt var á lóðinni Aðalstræti 6, hefur valdið því, að þeir hafa orðið fyrir stórkostlegu fjárhagslegu tóni sökum hækkunar á byggingar-

kostnaði. Miðað við vísitöluhúsið, sem talið er samtals 442.25 fermetrar og 1205 m<sup>3</sup>, hefur byggingarkostnaður frá 1958 hækkað úr kr. 1.089.68 per. rúmmetra í kr. 51.611. Miðað við 13.423<sup>3</sup> á lóðinni Aðalstræti 8, sem er sama hlutfallsverð og húsið Aðalstræti 6, hefur tjón lóðareiganda miðað við byggingu slíks húss á árinu 1958 orðið a. m. k. 678 millj. króna.“

Í framhaldsstefnu er m. a. fram tekið:

„Málavextir eru þeir, að eins og rakið er í stefnu í aðalsök, hefur allt frá árinu 1944 verið leitað eftir leyfi til byggingar á lóðinni nr. 8 við Aðalstræti, en án árangurs, þó að á tímabilinu hafi verið veitt byggingarleyfi fyrir stórhýsi á lóðunum Aðalstræti 6, Aðalstræti 9 og lóð Pósts og síma við Austurvöll. Virðast einkum tvö atriði hafa verið því til fyrirstöðu, að leyfi fengist til að byggja á lóðinni. Fyrri atriðið er, að borgaryfirvöld hafa ekki getað tekið ákvörðun um, hvers konar byggð skuli rísa á svæðinu, sbr. dómskjal nr. 47, bls. 18, þar sem segir: „Hugmyndin um breytingar á svæðinu hafa verið uppi allt frá 1927 án þess að komast í framkvæmd. Þess vegna hafa nýbyggingar ekki verið reistar á einstökum lóðum og mörg gömlu húsanna því fengið að standa.“ Síðara atriðið er, að á síðustu árum hefur vaknað hreyfing um varðveislu og friðun eldri húsa, og virðast borgaryfirvöld hafa verulegan áhuga á að friða það hús, sem á lóðinni er. Af framangreindum ástæðum virðast borgaryfirvöld hvorki hafa viljað heimila niðurrif hússins á lóðinni eða veita leyfi til byggingar nýs húss á henni.

Eins og sjá má af lýsingu hússins á lóðinni í dómskj. nr. 47, má öllum vera ljóst, að slíkt hús getur á engan hátt talist eðlileg nýting á lóðinni, sem er ein af verðmætustu lóðum í Reykjavík, enda hefur fasteignin orðið fjárhagslegur baggi á eigendum þess, sérstaklega seinni árin, eftir að fasteignagjöld og eignarskattar stórhækkuðu. Með byggingu nýs húss á lóðinni hefði hins vegar átt að vera unnt að hafa arð af fasteigninni, en borgaryfirvöld hafa komið í veg fyrir, að slíkt væri unnt, með aðgerðarleysi sínu.

Telja stefnendur, að stefnda beri að bæta þeim tjón þeirra, sem sundurliðast þannig:

#### 1. Aðalkrafa:

Bætur fyrir misstan arð 10% af fasteignamatsverði lóðar og reiknuðu brunabótamati húss, sem gerði sömu nýtingu og mat pr. m<sup>3</sup> og hús á lóðinni Aðalstræti 6 .....

kr. 1.717.800.00

Endurkrafa á sköttum af eigninni .....

— 14.806.000

Almennir sparisjóðsveitir af greiddum sköttum .

— 3.674.000

Bætur vegna hækkunar byggingarkostnaðar ....

— 803.900.000

kr. 2.540.180.000

## 2. Varakrafa:

Bætur fyrir misstar leigutekjur miðað við nýtingarhlutfall 6,3 á lóðinni og meðalleigu að Austurstræti

17 ..... kr. 787.500.000

Bætur vegna hækkunar byggingarkostnaðar .... — 803.900.000

kr. 1.591.400.000

## 3. Þrautavarakrafa:

Bætur vegna missts arðs 10% af fasteignamati lóð-

ar og brunabótamats húss ..... kr. 405.647.000

Endurkrafa á sköttum af eigninni ..... — 14.806.000

Almennir sparisjóðsvextir af greiddum sköttum . — 3.674.000

Bætur vegna hækkunar byggingarkostnaðar .... — 803.900.000

kr. 1.228.027.000“

## III.

Lögmaður stefnenda hefur í greinargerð sinni í framhaldssök, sem er dagsett 5. maí 1980, rökstutt kröfur stefnenda, svo sem þær nú koma fram í framhaldsstefnunni, á þennan hátt:

„1. Samkvæmt heimild í 34. gr. skipulagslaga nr. 19/1964, sbr. lög nr. 41/1972, hefur Reykjavíkurborg sjálf annast gerð skipulagsuppdrátta fyrir Reykjavík. Af þeim sökum ber borgaryfirvöldum að sjá til þess, að fullnægt sé skilyrðum skipulagslaganna. Þrátt fyrir að 16 ár séu liðin frá því skipulagslögin voru sett og um 13 ár frá því aðalskipulag fyrir Reykjavík var staðfest, hafa borgaryfirvöld enn ekki fullnægt þeirri skyldu að gera séruppdrátt að svæði því, sem Aðalstræti 8 tilheyrir, sbr. 11. gr. skipulagslaga. Skal í því sambandi benda á þá fresti, sem skipulagsyfirvöldum er gefinn í 10. og 12. gr. laganna varðandi svæði, sem heimilt er að fresta skipulaginu á, en engin formleg frestun hefur verið ákveðin um skipulagningu framangreinds svæðis og ætti því séruppdráttur að liggja frammi fyrir löngu.

Af bréfi skipulagsnefndar, dags. 22. febrúar 1980, sem fylgir bréfi borgarráðs (dómsskj. nr. 59), er fyrirspurn um byggingu á lóðinni miðað við skipulagsuppdrátt frá 5. ágúst 1949 svaraði neitandi og bent á, að heimiluð nýting samkvæmt aðalskipulagi, nýtingarhlutfallið 2, sé miðað við heildina, en ekki hverja lóð um sig. Verður þetta ekki skilið á annan veg en svo, að hin mikla nýting á lóðinni Aðalstræti 6, en nýtingarhlutfall hennar er 6,3, leiði til þess, að ekkert eða mjög óverulegt byggingarmagn verði leyft á lóðinni Aðalstræti 8 í framtíðinni. Þetta hefur borgaryfirvöldum verið ljóst lengi og hafa því gerst sek

um valdniðslu með því að fresta stöðugt ákvörðun skipulags á svæðinu, sem hlyti að hafa í för með sér eignarnámsbætur til handa eiganda lóðarinnar skv. 29. gr. laga nr. 19/1964. Afleiðing þessarar valdniðslu eða aðgerðarleysis borgaryfirvalda hlýtur að vera sú, að Reykjavíkurborg sé skylt að bæta eigendum fasteignarinnar það tjón, sem þeir hafa orðið fyrir og verða fyrir, skv. almennum skaðabótaðreglum og þeim meginreglum, er fram koma í 19. gr., 25. gr. og 29. gr. laga nr. 19/1964. Þó að atferli stefnda jafnist á við eignarnámstöku lóðarinnar að mati stefnenda, er ekki gerð krafa um bætur, sem jafngiltu eignarnámi, þar sem gerð er krafa um bætur fyrir liðinn tíma, og núverandi eigandi fasteignarinnar hefur hug á að nýta lóðina til byggingar. Hann áskilur sér hins vegar rétt til að gera þá kröfu síðar, ef skipulag svæðisins dregst enn. Jafnaframt er áskilinn réttur til bóta, ef talið verður, að skerðing nýtingarhlutfalls á lóðinni, miðað við nýtingu Aðalstrætis 6, hafi í för með sér verðryrnun lóðarinnar.

2. Frá ársbyrjun 1978 hafa borgaryfirvöld látið að því liggja, að þau vilji, að hús það, sem stendur á lóðinni Aðalstræti 8, verði fríðað. Hins vegar hefur engin ákvörðun um það verið tekin og niðurrífi hússins verið synjað. Eigandi hússins, þ. e. stefnandi Þorkell, hefur ekki viljað ganga gegn vilja borgaryfirvalda í þessu efni, en óskað svars við því, þar sem óbreytt ástand skaðar hann stórkostlega. Virðist frestun borgaryfirvalda ekki skilin á annan veg en svo, að borgaryfirvöld vilji koma í veg fyrir það sem lengst, að Reykjavíkurborg þurfi að kaupa eignina, sbr. 35. gr. laga nr. 52/1969. Hlýtur Reykjavíkurborg af þessum sökum að verða að bæta eiganda eignarinnar það tjón, sem hann verður fyrir vegna þessa visvitnadi aðgerðarleysis, skv. almennum skaðabótaðreglum.
3. Eins og rakið hefur verið undir 1 og 2, hafa borgaryfirvöld með því að koma í veg fyrir eðlilega nýtingu lóðarinnar Aðalstræti 8 skaðað stefnendur stórkostlega. Bótakrafa þeirra byggist á eftirgreindum forsendum.

- a. Aðalkrafa: Samkvæmt upplýsingum úr fasteignamati ríkisins, sbr. dómskj. nr. 44, hefur lóðareiganda Aðalstrætis 6 verið leyft á árunum 1951—1955 að byggja á lóðinni, sem er 950 m<sup>2</sup>, 5.999 m<sup>2</sup> hús, sem þýðir nýtingarhlutfall 6,3. Lóðin Aðalstræti 8 er 696 m<sup>2</sup> að stærð, sbr. dómskj. nr. 45, og miðað við sömu nýtingu lóðar og lóðarinnar Aðalstræti 6 hefðu borgaryfirvöld átt að heimila byggingu á 4.384.8 fermetra húsi á lóðinni Aðalstræti 8. Telja stefnendur, að slíkt hús hefði verið byggt strax og leyfi hefði verið veitt, t. d. á árunum 1951—1955, þegar byggt var á lóðinni Aðalstræti 6, en að minnsta kosti hefðu borgaryfirvöld átt að geta sagt til um

leyfilega byggingu á lóðinni það skömmu eftir að aðalskipulagið var samþykkt af borgarstjórn á miðju árinu 1965, að unnt hefði verið að taka nýtt hús í notkun 1. janúar 1970. Lóðin Aðalstræti 6 er metin á kr. 268.726 pr. m<sup>2</sup>. Það hlýtur að vera óverjandi fyrir borgaryfirvöld að leyfa ekki sömu nýtingu á lóðinni Aðalstræti 8, sem metin er á kr. 288.051 hver m<sup>2</sup>, sbr. dómskjal nr. 51. Á það skal bent, að þó að nýting lóðarinnar Aðalstræti 8 sé af borgaryfirvöldum talin hlutfallið 2,37, er ljóst, að aðeins lítill hluti hússins er nýtilegur til útleigu. Aðalkrafan er við það miðuð, að stefnendum beri eðlilegur arður af eigninni, og er þá við það miðað, að byggt hefði verið hús fyrir árið 1970, sem sé samsvarandi húsi því, sem er á lóðinni Aðalstræti 6. Brunabótamat hússins Aðalstræti 6 er kr. 1.956.152.000, eða kr. 106.970 pr. m<sup>3</sup>, en fasteignamat lóðarinnar kr. 255.290.000. Fasteignamat lóðarinnar Aðalstræti 8 er hins vegar kr. 202.817.000, og miðað við 13.398 m<sup>3</sup> hús væri brunabótamat þess húss kr. 1.433.184.000. Sú almenna viðmiðun virðist hafa skapast, að eðlilegur arður sé 10%, t. d. af hlutabréfum, sbr. skattalög, og er við það miðað í kröfulið þessum. Til viðbótar arði þannig reiknuðum er gerð krafa um endurgreiðslu á sköttum, sem stefnendur hafa borið. Visast í því sambandi til dómskj. nr. 17 og nr. 55. Sundurliðast skattgreiðslurnar þannig:

|      | <i>Fasteigna-<br/>skattur</i> | <i>Vatns-<br/>skattur</i> | <i>Eignar-<br/>skattur</i> | <i>Sérstakur<br/>skattur</i> | <i>Samtals</i> |
|------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------|
| 1970 | 30.960                        | 9.146                     |                            |                              | 40.106         |
| 1971 | 30.960                        | 9.146                     |                            |                              | 40.106         |
| 1972 | 230.886                       | 19.676                    |                            |                              | 250.562        |
| 1973 | 230.886                       | 23.609                    |                            |                              | 254.495        |
| 1974 | 278.987                       | 28.577                    |                            |                              | 307.564        |
| 1975 | 384.810                       | 39.350                    |                            |                              | 424.160        |
| 1976 | 455.230                       | 53.736                    |                            |                              | 508.966        |
| 1977 | 646.251                       | 80.182                    |                            |                              | 726.433        |
| 1978 | 865.676                       | 119.932                   | 614.016                    |                              | 1.599.624      |
| 1979 | 1.821.836                     | 192.198                   | 1.748.964                  | 408.092                      | 4.171.090      |
| 1980 | 2.819.786                     | 297.668                   | 2.734.066                  | 631.632                      | 6.483.152      |
|      | 7.796.268                     | 873.220                   | 5.097.046                  | 1.039.724                    | 14.806.255     |

Eignarskattur 1980 er reiknaður 1.212% skv. skattalögum og sérstakur skattur af verslunar- og skrifstofuhúsnæði er reiknaður af 20% fasteignamats, sem viðurkennt var af skattstofunni á síðasta ári. Lög um skatt þennan hafa verið boðuð, en eru ekki enn samþykkt. Þá eru reiknaðir almennir sparisjóðsvextir af sköttum þessum.

Frá ársbyrjun 1970 til apríl 1980 hefur byggingarkostnaður vísitöluhússins hækkað úr kr. 3.978 pr. m<sup>3</sup> í kr. 63.985 pr. m<sup>3</sup>. Húsið á lóðinni Aðalstræti 6 er samtals 18.287 m<sup>3</sup> eða 19,25 m<sup>3</sup> pr. fermetra lóðar. Miðað við sömu hússtærð á lóðinni Aðalstræti 8 hefði hús á henni verið 13.398 m<sup>3</sup>. Miðað við hækkun byggingarkostnaðar frá 1. janúar 1970 hefur byggingarkostnaðurinn hækkað um kr. 803.973.000 ( $13.398 \times (63.985 - 3.978)$ ).

Krafa myndast því þannig:

|                                                                                                                                                     |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1. 10% arður af fasteignamati lóðar kr. 202.817 þús. frá 1.1.1970—30.6.1980 ...                                                                     | kr. 212.957.000         |
| 2. 10% arður af reiknuðu brunabótamati húss, sem væri að sömu hlutfallsstærð og húsið Aðalstræti 6, kr. 1.433.184 þús. frá 1.1.1970—30.6.1980 ..... | — 1.504.843.000         |
| 3. Endurkrafa á sköttum .....                                                                                                                       | — 14.806.000            |
| 4. Almennir sparisjóðsvextir af greiddum sköttum 30.4.1980 .....                                                                                    | — 3.674.000             |
| 5. Bætur vegna hækkunar byggingarkostnaðar sbr. b) .....                                                                                            | — 803.900.000           |
|                                                                                                                                                     | <hr/> kr. 2.540.180.000 |

b. Varakrafa er miðuð við, að leyfa hefði átt stefnendum að byggja 4.384.8 fermetra hús og miðað við meðalleigu að Austurstræti 17, sbr. dómskj. nr. 18, sem er reiknuð meðalleiga pr. mánuð, en ekki ár, eins og bréfið gæti gefið til kynna, hefðu brúttótekjur verið sem hér segir:

|                 | Reiknaðar  |            |            |
|-----------------|------------|------------|------------|
|                 | Rauntekjur | tekjur     | Mismunur   |
| Árið 1979 ..... | 3.844.371  | 71.136.870 | 75.292.499 |
| Árið 1978 ..... | 3.282.360  | 71.033.760 | 67.752.400 |
| Árið 1977 ..... | 2.626.666  | 47.355.840 | 44.729.174 |
| Árið 1976 ..... | 1.883.011  | 37.884.672 | 36.001.661 |
| Árið 1975 ..... | 935.382    | 22.415.097 | 21.479.715 |
| Árið 1974 ..... | 791.802    | 15.101.251 | 14.309.449 |

|                 |         |            |            |
|-----------------|---------|------------|------------|
| Árið 1973 ..... | 627.200 | 13.838.429 | 13.211.229 |
| Árið 1972 ..... | 541.000 | 11.260.166 | 10.719.166 |
| Árið 1971 ..... | 409.500 | 11.260.166 | 10.850.666 |
| Árið 1970 ..... | 572.750 | 11.260.166 | 10.687.416 |

Eins og sjá má af dómskj. nr. 18, er meðalleiga sú, sem við er miðað, sist of há, og er því lágmarkstekjutap kr. 75 millj. á ári miðað við núgildandi verðlag, eða kr. 787.500.000 tímabilið 1. janúar 1970—30. júní 1980, en stefnendur telja, að í raun ætti að reikna tapið mun lengra aftur í tímann.

Þá er gerð krafa vegna hækkunar byggingarkostnaðar, sbr. a) Samkvæmt þessu skiptist varakrafan þannig:

|                                            |     |               |
|--------------------------------------------|-----|---------------|
| 1. Vegna misstra leigutekna .....          | kr. | 787.500.000   |
| 2. Vegna hækkunar byggingarkostnaðar, sbr. |     |               |
| a) .....                                   | —   | 803.900.000   |
|                                            |     | <hr/>         |
|                                            | kr. | 1.591.400.000 |

- c. Prautavarakrafa er miðuð við sömu forsendur og krafa a) að því undanskiidu, að krafa er gerð um 10% arð af núverandi brunabótamati Aðalstrætis 8 í stað af reiknuðu húsi. Krafan sundurliðast þannig:

|                                                                       |     |                |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. 10% arður af fasteignamati lóðar kr.                               |     |                |
| 202.957 þús. frá 1.1.1970—30.6.1980 ...                               | —   | 212.957.000    |
| 2. 10% arður af brunabótamati húss kr.                                |     |                |
| 183.514 þús. frá 1.1.1970—30.6.1980 ...                               | —   | 192.690.000    |
| 3. Endurkrafa á sköttum .....                                         | —   | 14.806.000     |
| 4. Almennir sparisjóðsvextir af greiddum sköttum til 30.04.1980 ..... | —   | 3.674.000      |
| 5. Bætur vegna hækkunar byggingarkostnaðar, sbr. b) .....             | —   | 803.900.000    |
|                                                                       |     | <hr/>          |
|                                                                       | kr. | 1.228.027.000“ |

Við hinn munnlegan málflutning var því m. a. haldið fram af hálfu stefnenda, að skipulag í Grjótaþorpi hafi verið í ólestri í tugi ára. Hafi eigendur lóða því ekki getað tekið ákvarðanir um byggingar á lóðum sínum. Ýmislegt hafi að vísu verið unnið að skipulagsmálum þarna, en ekki hafi náðst samkomulag um skipulag nema um skipulagið frá 1949. Það skipulag hafi að vísu verið hagstætt fyrir Silla & Valda, en þá hafi fjárfestingarleyfi ekki fengist og þess vegna hafi þeir lóðareigendur ekki getað byggt samkvæmt því skipulagi. Það hafi eigendum lóðarinnar nr. 6 hins vegar tekist.

Þegar skipulaginu frá 1949 var svo breytt með aðalskipulaginu, sem samþykkt var 15. júlí 1965, hafi reyndin orðið sú, að lóðin nr. 6 við Aðalstræti hafi hafi verið svo gernýtt, að byggingarmöguleikar á lóðinni nr. 8 hafi orðið mjög takmarkaðir. Ekkert deiliskipulag liggir nú fyrir um byggingarmöguleika á lóðinni og fullkomin óvissa sé um nýtingarmöguleika lóðarinnar. Komi þetta best fram í þeim svörum, sem stefnandinn Þorkell Valdimarsson hafi fengið við fyrirspurnum sínum til borgaryfirvalda um framtíðarskipulag á lóðinni. Sé nú svo komið, að fasteignin nr. 8. við Aðalstræti sé óseljanleg með öllu, enda sé aðeins hluti hússins á lóðinni nýtilegur, þar sem húsinu hafi verið illa við haldið vegna óvissu um skipulag. Þá fullnægi húsið ekki brunamálareglum. Hins vegar séu fasteignagjöld af eigninni mjög há, svo að grundvöllur fyrir rekstri eignarinnar sé alls ekki fyrir hendi í dag. Ljóst sé, að eigendur lóðarinnar, bæði fyrri eigandi, stefnandinn Valdimar og núverandi eigandi, Þorkell, hafi orðið fyrir miklu tjóni vegna ástæðna, sem stefndi beri ábyrgð á samkvæmt almennu skaðabótareglunni og þeim meginreglum, sem ætla verði, að gildi á þessu sviði.

#### IV.

Sýknukrafa stefnda er aðallega á því byggð, að stefnendur hafi ekki sýnt fram á, að þeir eigi lögverndaðan bótarétt á hendur borgarsjóði, að stefnandinn Valdimar Þórðarson eigi ekki aðild að máli þessu, að stefnandinn Þorkell Valdimarsson geti ekki sótt bótarétt til atvika, sem gerðust löngu áður en hann varð eigandi Aðalstrætis 8, og að útreikningar á bótafjárhæðinni séu hrein rökleysa.

Í greinargerð í aðalsök hefur lögmaður stefnda m. a. tekið fram:

„Um bótagrundvöll:

1. Stefnendur virðast byggja meintan bótarétt sinn á því, að borgaryfirvöld hafi ekki gengið frá framtíðarskipulagi við vestanvert Aðalstræti þrátt fyrir tilmæli fyrri eigenda lóðanna. Telja stefnendur, að þeir hafi af þessum sökum orðið fyrir fjárhagstjóni, þar sem fasteignagjöld hafi hækkað og viðhald og endurbætur séu kostnaðarsamar. Þar sem borgaryfirvöld hafi „staðið í vegi fyrir því, að byggt hafi verið“ á umræddri lóð, beri borgarsjóði þannig að bæta stefnendum meint tjón þeirra. Ekkert ofangreindra atriða getur verið grundvöllur að bótarétti stefnenda á hendur borgarsjóði.

a) Skipulagslög leggja enga skyldu á hendur sveitarstjórnnum að verða við tilmælum einstakra lóðareigenda um endurskoðun á skipulagi á þegar byggðum lóðum eða byggingarreitum, og því síður, að hugmyndir lóðareigenda eigi að ráða við slíka endurskoðun. Bótaákvæði skipulagslaganna eru þvert á móti miðuð við, að framkvæmd á skipu-

lagi leiði af sér eignarnám eða að lóð rýrni svo mjög, að hún verði illa hæf til byggingar. Er hvorugu þessu til að dreifa í því tilviki, sem hér um ræðir:

- b) Fasteignamat er framkvæmt af ríkisstofnun og eftir sérstökum virðingarreglum, sem sveitarstjórn hvorki setur eða ber ábyrgð á. Fasteignagjöld eru lögð á matsfjárhæðina eftir lagareglum. Stefnendur hafa, svo vitað sé, ekki kært matsfjárhæðina til yfirfasteignamatnefndar né hafa þeir véfengt, að við álagningu fasteignagjalda hafi verið fylgt lagareglum. Bótaréttur verður því ekki byggður á hækkun fasteignagjalda.
- c) Ekki er véfengt, að viðhald gamalla húsa geti verið kostnaðarsamt, sérstaklega ef það hefur verið vanrækt um langan tíma. Vegna breyttra aðstæðna og byggingaraðferða og þá t. d. með hliðsjón af eldvarnarsreglum og samfélagslegum viðhorfum til að sporna gegn almannahættu er einnig eðlilegt, að húsnæði, sem eitt sinn þótti nothæft til t. d. samkomuhalds, þyki ekki lengur hæft til slíkrar notkunar, a. m. k. ekki án verulegra breytinga og endurbóta. Grudvöllur að bótarétti á hendur borgarsjóði af þessum sökum er hins vegar vægast sagt fráleitur, enda engin tilraun gerð af hálfu stefnenda til að rökstyðja hann nánar eða benda á lagareglur máli sínu til stuðnings, fremur en í sambandi við þær aðrar málsástæður, sem þeir virðast byggja bótaréttinn á.
- d) Lóðin Aðalstræti 8 mun vera 704 m<sup>2</sup> að stærð, og á henni stendur hús, sem mun vera um 1660 m<sup>2</sup> að gólfleti. Nýting lóðarinnar er því um 2,3. Lóðin er því og hefur raunar verið um áratuga skeið fullbyggð. Er ekki vitað, að byggingar- eða borgaryfirvöld hafi nokkru sinni synjað lóðareigendum um byggingu að Aðalstræti 8, sbr. síðar. Þeirri staðhæfingu, að byggingaryfirvöld hafi „staðið í vegi fyrir því, að byggt hafi verið“ á lóðinni, er því mótmælt sem rangri.

Silli og Valdi munu hafa eignast lóðina Aðalstræti 8 í febrúar 1942. Lágu þá fyrir tillögur frá 1939 um skipulag við Aðalstræti og í Grjótaþorpi, en tillögur þessar gerðu m. a. ráð fyrir breikkun Aðalstrætis til vesturs, sbr. einnig skipulagsupprátt frá 30.6.1943. Síðari hluta ársins 1942 sóttu eigendur um leyfi fyrir viðbótarbyggingu að Aðalstræti 8. Eftir að erindinu hafði fyrst verið synjað af bæjaryfirvöldum, var það samþykkt með fyrirvara um niðurrif 4.12.1942. Með bréfi frá 15.2.1944 var sótt um breytingar á gluggum hússins, og var það samþykkt 3.3.1944. Hinn 12.9.1944 var sótt um endurnýjun byggingarleyfis frá 4.12.1942, og var það samþykkt 22. s. m. Frekari

umsóknir um byggingarleyfi á lóðinni Aðalstræti 8 liggja ekki fyrir í skjölum hjá Reykjavíkurborg.

Áður en sótt var um endurnýjun byggingaleyfisins 12.9.1944, höfðu lóðareigendur hins vegar ritað bæjarráði bréf, dags. 23.2.1944. Höfðu þeir þá eignast fimm samliggjandi lóðir við vestanvert Aðalstræti svo og sex aðrar nærliggjandi lóðir í Grjótaborpinu og höfðu hug á að reisa heilsteypa sæmilega samliggjandi byggð við Aðalstrætið. Óskuðu þeir eftir því, að gengið yrði endanlega frá skipulagi þessa svæðis til framtíðar. Lögðu þeir áherslu á, að húsið við vestanvert Aðalstræti héldist sem næst óbreytt, sbr. hins vegar tillögurnar frá 1939 og 1943, og gefur þetta visbendingu um, að lóðareigendum hafi verið kunnugt um þær tillögur.

Hugmyndir lóðareigendanna um endurskoðun á skipulagi Grjótaborpsins hlaut ekki samþykki borgaryfirvalda, en tillögur um skipulag við Aðalstræti munu aftur hafa verið til umræðu 1945, og 1949 voru sýndir uppdrættir, sem gerðu ráð fyrir samfelldri húsaröð meðfram götunni vestanverðri, en húsalínu vestar en nú er. Tillagan frá 1949 var kynnt lóðareigendum m. a. við Aðalstræti sérstaklega, og með bréfi frá 15.6.1949 áskilja eigendur Aðalstrætis 8 (o. fl. lóða) sér bótarétt, ef tillagan verði samþykkt eða komi til framkvæmda. Tillagan virðist hafa verið samþykkt í bæjarstjórn.

EKKI liggja fyrir gögn um, að lóðareigendur Aðalstrætis 8 hafi frekar en lýst hefur verið gengið eftir óskum sínum um endurskoðun eða breytingu á skipulagi Aðalstrætis og Grjótaborps, og sérstaklega skal áréttað, að lóðareigendur hafa ekki, svo vitað sé, sent inn byggingarleyfisumsókn, t. d. á grundvelli skipulagstillögunnar frá 1949. Hins vegar hafa þeir staðið fyrir miklum byggingarframkvæmdum viðs vegar um borgina, t. d. að Freyjugötu 1 árið 1945, Klapparstig 26 árið 1946, Austurstræti 17 árið 1963 og verslunarhúsinu Glæsibæ við Álfheima árið 1968.

Hinn 18.2.1960 samþykkti borgarstjórn Reykjavíkur ítarlega ályktun um skipulagsmál, og hófst þá vinna að undirbúningi aðalskipulags Reykjavíkur 1963—1983. Í aðalskipulagstillögunni, sem staðfest var 3.7.1967, er gert ráð fyrir, að nýtingarhlutfall byggingarreitsins, sem Aðalstræti 8 stendur á, verði 2.0, en 1962 var nýtingarhlutfallið talið 0.6—1.0. Tillögunni fylgdi frumuppdráttur fyrirhugaðrar byggðar í miðbænum. Er þar gert ráð fyrir tveimur 7 hæða nýbyggingum við vestanvert Aðalstræti (önnur á lóð þá í eigu Silla og Valda) og 3ja hæða húsi á lóðinni Aðalstræti 8. Í greinargerð með tillögunni er m. a. sagt: „Að því er Miðbæinn og Austurbæinn snertir er stefnt að því að draga verzlunina sem mest að Aðalstræti, Austurstræti og

Hafnarstræti, að Bankastræti, Laugavegi og neðsta hluta Skólavörðustígs.“ Síðan segir: „Einkum er mikilvægt að geta stækkað verzlunarrými við Aðalstræti . . .“ og „Að því er miðbæinn snertir má verzlunarhverfið við Aðalstræti ná upp í Fichersund og Bröttugötu.“ Miðað við þá lélegu nýtingu, sem stefnendur vilja telja, að verið hafi að Aðalstræti 8, hefði mátt ætla, að þáverandi eigendur hefðu fagnað hugmyndum aðalskipulagsins um byggingarmöguleika og nýtingu. En annað varð upp á teningnum. Eigendur lóðarinnar sendu eindregin og harðorð mótmæli við skipulagstillögunni og áskildu sér rétt til bóta, ef kæmi til framkvæmda á henni.

Er ekki ósennilegt, að þessi afstaða eigendanna, bæði á árinu 1949 og á árinu 1967, hafi valdið miklu um, að ekki varð af framkvæmd aðalskipulagsins í Grjótáþorpinu og að skipulagsmál þar eru enn til umræðu og athugunar.

2. Stefnandinn Valdimar Þórðarson afhenti stefnandanum Þorkeli Valdimarssyni 11.10.1977 eignina Aðalstræti 8. Valdimar Þórðarson á því engra lögverndaðra hagsmuna að gæta í tengslum við ofangreinda lóð. Ber því þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda af kröfugerðinni, að því er tekur til aðildar Valdimars Þórðarsonar að henni, sbr. 2. mgr. 45. gr. laga nr. 85/1936.
3. Stefnandinn Þorkell Valdimarsson fékk Aðalstræti 8 sem fyrirframgreiddan arf 11.10.1977. Var eignin virt á kr. 76.758.000.00. Hefur Þorkell þannig verið eigandi að Aðalstræti 8 í u. þ. b. 20 mánuði, þegar stefna er gefin út. Við eigandaskiptin hvíldu engar veðskuldir eða aðrar skuldir á umræddri eign. Þorkell varð þannig ekki fyrir neinum fjárlátum vegna eignayfirtökunnar né tók hann á sig neinar fjárskuldbindingar eignarinnar vegna, aðrar en greiðslu lögboðinna skatta og gjalda frá ársbyrjun 1978. Vegna skipulagsaðgerða borgarinnar á liðnum áratugum er þannig ljóst, að Þorkell hefur ekki orðið fyrir neinu fjárhagstjóni, jafnvel þótt um bótarétt væri að ræða. Af þeirri ástæðu einnig ber að sýkna borgarsjóð af kröfugerðinni að því er tekur til aðildar Þorkels Valdimarssonar að málinu.“

Í greinargerð í framhaldssök hefur lögmaður stefnda m. a. tekið fram: „Eigendur Aðalstrætis 8 hafa aldrei sótt formlega um leyfi til endurbyggingar á lóðinn. Fullyrðing, sem gefur annað í skyn, er ekki rétt. Eigendur lóðarinnar hafa hins vegar einu sinni á árinu 1944 óskað eftir endurskipulagningu byggingarlóða meðfram Aðalstræti vestanverðu, en þá áttu þeir einnig sameiginlega allmargar aðrar lóðir (11 alls) á byggingarreitnum. Eigendurnir mótmæltu hins vegar eða gerðu athugasemdir við tillögur borgaryfirvalda að skipulagi 1949 og einnig 1967. Áhugi eigenda fyrir byggingarmöguleikum við Aðalstræti var þannig tengdur byggingarmöguleikum á

öllum lóðum þeirra, og það er ekki fyrr en eftir að stefnandinn Þorkell verður eigandi að Aðalstræti 8 í október 1977, að áhugi fyrir byggingarmöguleikum á þeirri lóð sérstaklega virðist vakna.

Í þessu sambandi er sérstaklega mótmælt sem röngum og ósönnuðum bollaleggingum um, að stefnendur hefðu byggt á lóðinni nr. 8 við Aðalstræti, eftir að byggt var á lóðinni nr. 6 við götuna, ef leyfi hefði verið veitt á árunum 1951—1955. Eigendur lóðarinnar sóttu aldrei um slíkt leyfi, og fyrir lágu mótmæli þeirra við skipulaginu frá 1949.

Bent skal á, að tilvitnun í 10. og 12. gr. skipulagslaga er ekki rökrétt, enda eiga þessar lagagreinar við um aðalskipulag. 11. gr. skipulagslaga fjallar hins vegar um séruppdrætti (deiliskipulag), og eins og þegar er tekið fram, hafa lóðareigendur Aðalstrætis 8 ítrekað mótmælt slíkum skipulagstillögum og ekki leitað eftir leyfi til byggingar á þeim tíma, sem skipulagstillagan frá 1949 var í gildi. Skal þá einnig áréttað, að engin skylda hvílir á sveitarstjórn að verða við tilmælum einstakra lóðareigenda um endurskoðun á skipulagi á þegar byggðum lóðum eða byggingarreit.

Eins og fram kemur í 13. gr. skipulagslaga, sbr. einnig 8. og 10. gr. rgj. um gerð skipulagsáætlana nr. 217/1966 (sbr. einnig nr. 102/1978), skulu skipulagsuppdrættir sýna nýtingarhlutföll í einstökum hverfum. Það leiðir hins vegar af eðli máls, að ekki er sjálfgert, að sama nýtingarhlutfall gildi á hverri einstakri lóð í hverfinu, enda hafa skipulagsyfirvöld einnig rétt til að kveða á um staðsetningu, dýpt og hæð húsa. Lóðareigendur í borg eru háðir ákvæðum skipulags, og réttur þeirra til nýtingar á lóð, bæði með tilliti til magns og tegundar, er misjafn. Gildir það jafnt um lóðir innan sama byggarreits og um lóðir, sem eru í hinum ýmsu borgarhverfum. Er einnig ljóst, að ella væri réttur borgaryfirvalda til skipulagningar næsta óvirkur. Sérreglur skipulagslaganna um bótarétt eiga hins vegar að tryggja lóðareiganda gegn því, að skipulag nánast eyðileggi ekki alla byggingarmöguleika á lóð hans.

Allar bollaleggingar í greinargerð stefnenda í framhaldssök um, að mjög óverulegt eða jafnvel ekkert byggingarmagn verði leyft á lóðinni Aðalstræti 8, eða samanburður við leyft byggingarmagn á lóðinni nr. 6 við götuna samkv. skipulaginu frá 1949 eru því út í hött og geta á engan hátt verið grundvöllur að bótaskyldu borgarsjóðs gagnvart stefnendum.

Þrátt fyrir að stefnendur reisi málatilbúnað sinn í höfuðatriðum á sömu málsástæðum í framhaldssök og gert var þegar í stefnu, hafa þeir nú gjörbreytt útreikningsaðferðum sínum á meintu bótaskyldu tjóni og hækkað kröfugerð sína í rúml. kr. 2.5 milljarða, eða um rúml. 250%. Meint tekjutap miðað við það, sem stefnendur telja „eðlilegan arð,“ er þá hækkað úr kr. 43 millj. í kr. 1718 millj. tæpl., eða um 40-faldað. Þó er nú aðeins krafist bóta fyrir liðinn áratug í stað rúmlega tveggja áratuga áður. Hér

eru settar fram makalausar reikningskúntir og raunar svo fráleitur bóta-útreikningur, að telja má á mörkum þess að vera tekinn alvarlega. Er þá að vonum, að stefnendur skuli ekki krefjast eignarnámsbóta, sem þó er látið liggja að í greinargerð þeirra, enda myndi bótakrafan „aðeins“ nema kr. 225.583.000 miðað við gildandi fasteignamatsverð húss og lóðar.

Grundvöllur útreiknings þessarar bótakröfu er hlutfall af fasteignamatsverði lóðar og ímynduðu brunabótamati byggingar, sem ekki er til. Ekki virðist fjármagnskostnaður, rekstrarkostnaður eða skattgreiðslur vera í þeirri mynd. Grundvöllur útreikningsins er út í hött, en því er einnig eindregið mótmælt, að almennt sé viðurkennt — eða að raunhæft sé — að „eðlilegur arður“ af fasteignarrekstri sé 10% af þessum stofni. Því hefur fremur verið haldið fram, að í járnnum standi, að leigutekjur fasteignar hafi almennt skilað eigendum arði á undanfarandi árum.

Þessu til viðbótar krefja stefnendur nú um endurgreiðslu á greiddum fasteignatengdum sköttum, þ. m. t. þjónustugjöldum, ásamt vöxtum. Eru skattar þessir m. a. sumpart ekki enn álagðir og raunar í því tilviki reiknaðir eftir lögum, sem ekki hafa verið samþykkt, þegar krafan er sett fram. Skattar þessir eru reiknaðir sem hlutfall af fasteignamati, sem eigendur Aðalstrætis 8 hafa aldrei véfengt eða kært til breytinga, og skattana hafa þeir greitt án fyrirvara.

Hugsun stefnenda virðist þannig vera sú, að þeir eigi enga skatta að bera af eign, sem þeir eiga, en hins vegar eigi þeir að njóta hárra og skattfrjálsra tekna af eign, sem ekki er til. Er ekki vitað, að aðrir hafa látið sér til hugar koma að njóta slíkra sérréttinda, hvað þá að gera kröfu fyrir dómstól um, að samfélagið greiði þeim þetta litliræði.“

Varðandi síðasta lið bótakröfu stefnenda, bætur vegna hækkunar á byggingarkostnaði, er því haldið fram af hálfu stefnda, að hækkun á verðlagi samkvæmt visitöluútreikningi sé ekki rökrétt eða raunhæf aðferð til útreiknings á bótafjárhæð, jafnvel þótt bótagrundvöllur væri fyrir hendi. Visitölum sé ætlað að mæla almenna þróun verðlags og kaupgjalds, en slík mæling segi ekkert til um, hvort ákveðnir hlutir séu hlutfallslega dýrari í dag en t. d. fyrir 20 árum. Þá sé samanburður við tilgreinda eign, jafnvel þótt nærliggjandi sé, einnig óraunhæfur, enda fjarri því að vera sjálfsagt eða sjálfgert, að allar lóðir eða byggingarreitir séu ákveðnir með sama byggingarmagni.

Af hálfu stefnda er lögð á það áhersla, að bótareglur skipulagslaga séu við það miðaðar, að lóð hafi rýrnað svo mjög vegna skipulagsaðgerða, að hún teljist illa hæf til byggingar. Þessu sé ekki til að dreifa að því er Aðalstræti 8 varðar, því löngu fyrir 1958 hafi lóðin verið fullnýtt og borgaryfirvöld hafi ekki neitað lóðareigendum um leyfi til byggingar, enda hafi aldrei

verið sótt um leyfi til byggingar á lóðinni í heild. Í því sambandi er því haldið fram, að áhugi Silla & Valda hafi aldrei beinst að lóðinni nr. 8 við Aðalstræti sérstaklega, heldur að byggingarreit í heild, sem lóðir þeirra stóðu á. Það hafi verið fyrst í árslok 1977, sem því hafi verið hreyft að byggja á lóðinni nr. 8 við Aðalstræti. Stefndi Þorkell hafi átt þess kost að fjarlægja húsið af lóðinni fyrstu 14 mánuðina, sem hann átti eignina, en hann hafi fyrst sótt um niðurrif hússins, eftir að byggingarlög nr. 54/1978 tóku gildi 1. janúar 1979, en samkvæmt þeim lögum er óheimilt að rífa hús nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarnefndar. Það hafi fyrst verið á árinu 1980, að lögmaður stefnenda hafi með bréfi, dagsettu 1. febrúar 1980, til borgarráðs spurð fyrir um, hvort heimilt væri að byggja hús á lóðinni í samræmi við skipulagsuppdrátt frá 1949. Þeirri fyrirspurn hafi verið svarað neitandi. Við hinn munnlega málflutning var á það lögð áhersla af hálfu stefnda, að nú væri viðurkennt af hálfu stefnenda, að skipulagið frá 1949 væri gott skipulag, sem í reynd hafi hentað þáverandi eigendum. Með þessari viðurkenningi væri grundvöllur undir kröfum stefnenda hruninn. Bæði af þeim ástæðum og með hliðsjón af öðrum málsrökum af hálfu stefnenda beri að taka sýknukröfu stefnda til greina og dæma stefnendur til greiðslu riflegs málskostnaðar vegna óhóflegrar kröfugerðar.

## V.

Á árinu 1944 hafði fyrirtækið Silli & Valdi, sem var eign stefnandans Valdimars Þórðarsonar og Sigurliða Kristjánssonar, sem nú er látinn, eignast nokkrar lóðir við Aðalstræti í Reykjavík og þar í grennd ásamt húsum, sem á þeim stóðu.

Þann 23. febrúar 1944 ritaði Silli & Valdi bréf til borgarráðs. Þar segir svo:

„Árið 1927 hóf undirritað firma verzlunarrekstur í húsinu No. 10 við Aðalstræti. Höfðum við nokkru áður fest kaup á þeirri fasteign.

Okkur var það ljóst þegar í upphafi, að nauðsynlegt yrði áður en langur tími liði að endurbyggja á þessum stað, enda mun Aðalstræti 10 vera elsta hús bæjarins. En það, sem orsakaði, að ekki varð úr framkvæmdum lengi vel, var, að okkur þótti lóðin of lítil, og þess utan hafði ekki verið endanlega gengið frá framtíðarskipulagi þessa bæjarhluta.

Síðustu árin höfum við eignast allmargar fasteignir til viðbótar á þessu svæði, eftir því sem þær hafa verið falar, sérstaklega meðfram Aðalstræti. Með þeim kaupum hefir fyrst og fremst vakað fyrir okkur, að auðveldara yrði að endurbyggja þennan bæjarhluta því stærri lóðarspilda, sem væri á einni hendi. Höfum við betur og betur sannfærst um, að svo sé.

Nú eru í okkar eigu Aðalstræti No. 8, 10, No. 12, No. 14 og No 16,

sem gera ca. 75 metra með Aðalstræti, einnig Grjótagata 1 og 3 og Brattagata 3. Þessar fasteignir mynda svo að segja eina samfellda „Blok“ í suðurhluta Grjótaborpsins. Ennfremur eru í okkar eigu tvær fasteignir við Fichersund og ein við Mjóstræti.

Svo er nú komið, að okkur er það mikil nauðsyn að ráðast í byggingarframkvæmdir við Aðalstræti og höfum þegar lagt drög að því við nokkra arkitekta, að þeir komi með tillögur eða frumriss um framtíðarhúsaskipun.

Hugmyndin er, að þarna risi ein fegursta og mesta bygging þessa bæjar, heilsteypt og svipmikil.

Það er því mjög aðkallandi, að endanlega sé gengið frá framtíðarskipulagi við Aðalstræti og í Grjótaborpi.

Með tilliti til þess, sem að framan er sagt, er það mikilsvert atriði fyrir framkvæmdum af okkar hálfu, að húsaröð við vestan vert Aðalstræti verði sem næst því sem nú er.“

Á dómskjali nr. 48 eru teikningar eftir arkitektana Hörð Bjarnason og Ágúst Steingrímsson af húsaröð eða stórhýsi við vestanvert Aðalstræti. Teikningar þessar sýna væntanlega þær hugmyndir, sem eigendur Silla & Valda munu hafa gert sér um byggingar á lóðum sínum við Aðalstræti. Eigi er upplýst, hvort þessir uppdrættir voru formlega lagðir fyrir byggingarnefnd Reykjavíkur, en við hinn munnlega flutning var talið, að þessum hugmyndum um byggingar hafi verið hafnað af byggingaryfirvöldum í Reykjavík.

Í mars 1949 var af hálfu skipulagsdeildar Reykjavíkurbæjar gerð tillaga að nýju skipulagi við Aðalstræti. Var tillöguuppdráttur þessi auglýstur með venjulegum hætti.

Í lýsingu skipulagsdeildar Reykjavíkurbæjar um ofangreinda tillögu segir m. a. svo:

„Byggingar vestan Aðalstrætis eru hugsaðar ein samfelld byggingarheild með nokkurri tilbreytni („motivi“) gegnt Austurstræti.

Út úr þessari byggðarsamstæðu kæmu fjórar álmur til vesturs upp að fyrirhugaðri bogagötu, er tengir Suðurgötu við Grófina, en milli þessara álma er gert ráð fyrir bílstæðum fyrir skrifstofu- og verzlunarfólk, er dvelur í byggingunum. Sá möguleiki er fyrir hendi, að milli álmanna yrði byggt á súlum, þannig að neðsta hæðin (jarðhæð) yrði óbyggð nema fyrir súlurnar, en þar fyrir ofan kæmu ein eða tvær hæðir byggðar.

Vestan bogagötunnar er gert ráð fyrir, að húsalínan verði dregin inn sem svarar nauðsynlegu plássi fyrir skásett bílstæði.“

Suðurgata er látin sveigjast upp á við andspænis bogagötunni og um leið gert ráð fyrir, að húsalína austan Suðurgötu geti færst að sama skapi vestur á bóginn. Breidd Suðurgötu og bogagötunnar yrði 18 m. auk útskota fyrir bílstæði.“

Á fundi bæjarstjórnar 4. ágúst 1949 var eftirfarandi ályktun varðandi skipulagstillöguna samþykkt:

„Bæjarstjórn Reykjavíkur samþykkir þann skipulagsuppdrátt af Aðalstræti og umhverfi þess, er gerður var í marz s.l. og legið hefir frammi lögmæltan tíma, en tekur ekki endanlega afstöðu til þess, hvort súlnagöng með gangstétt skuli vera við Austurstræti sunnanvert né heldur til götulínu við Vesturgötu milli Aðalstrætis og væntanlegrar bogagötu.“

Samkvæmt þessu skipulagi átti húsalína vestan Aðalstrætis aðeins að breytast lítillega. Ætla mátti, að þetta nýja skipulag væri viðunandi fyrir lóðareigendurna Silla & Valda, enda er nú viðurkennt, að þetta skipulag hafi verið hagstætt fyrir þá. Viðbrögð Silla & Valda urðu hins vegar þau, að lögmáður þeirra ritaði bæjarráði bréf, sem dagsett er 15. júní 1949 og hljóðar svo:

„Silli og Valdi“, hér í bæ, hafa falið mér að tilkynna yður, að þeir hafi athugað tillöguuppdraetti þá að skipulagi miðbæjarins, sem legið hafa frammi almenningi til sýnis nú undanfarið, og beðið mig, að tjá yður, að þeir vilji áskilja sér allan rétt til skaðabóta gagnvart bæjarsjóði vegna þeirrar skerðingar, sem fasteignir þeirra í þessum bæjarhluta kunna að verða fyrir, ef til kemur að framkvæma eða samþykkja endanlega tillögur þessar.“

Ekki sóttu Silli & Valdi um leyfi til að byggja hús á lóðum sínum við Aðalstræti samkvæmt þessu skipulagi, hvorki á lóðinni nr. 8 né öðrum lóðum. Er því nú borið við, að vöntun fjárfestingarleyfa hafi komið í veg fyrir, að hús yrðu byggð á þessum lóðum. Þetta skipulag var þó í gildi fram á árið 1965, þegar nýtt skipulag, svokallað aðalskipulag, var samþykkt. Á þessum árum og þar um kring stóðu Silli & Valdi hins vegar í umfangsmiklum kaupum á fasteignum og byggingarframkvæmdum, svo sem hér segir:

#### „FASTEIGNAKAUP:

- |                    |                                            |
|--------------------|--------------------------------------------|
| 8. febrúar 1945.   | Afsal fyrir Háteigsvegi 2.                 |
| 10. febrúar 1949.  | Afsal fyrir Bankastræti 12.                |
| 16. júní 1950.     | Afsal fyrir ½ húseigninni Austurstræti 17. |
| 20. ágúst 1951.    | Afsal fyrir ½ húseigninni Austurstræti 17. |
| 19. ágúst 1955.    | Afsal fyrir Templarasundi 3.               |
| 12. nóvember 1957. | Afsal fyrir Smiðjustig 3.                  |
| 29. apríl 1958.    | Afsal fyrir Álfheimum 72.                  |
| 14. marz 1962.     | Afsal fyrir Ásgarði 22—24.                 |
| 20. desember 1963. | Afsal fyrir Laugarnesvegi 112—114.         |

## BYGGINGARFRAMKVÆMDIR:

1945. Hafin bygging á lóðinni Freyjugötu 1.  
 1946. Hafin bygging á lóðinni Klapparstíg 26.  
 1963. Hafin bygging að Austurstræti 17.  
 1968. Hafin bygging að Álfheimum 74 (Glæsibær).“

Nýtt skipulag, svokallað aðalskipulag, var samkvæmt upplýsingum lögmanns stefnda samþykkt 15. júní 1965, og félagsmálaráðuneytið gaf út þann 3. júlí 1967 auglýsingu „um staðfestingu á aðalskipulagi Reykjavíkur.“ Samkvæmt aðalskipulaginu virðist götulína við Aðalstræti ekki eiga að breytast verulega, en fyrirhuguð byggð er nú nokkuð breytt frá skipulaginu frá 1949 og ef til vill ekki til bóta fyrir Silla & Valda. Þeir mótmæltu þessu nýja skipulagi í bréfi til skipulagsnefndar Reykjavíkur, dagsettu 31. janúar 1967, en þar segir svo:

„Við undirritaðir leyfum okkur hér með að bera fram eindregin mótmæli gegn hinum nýju tillögum um skipulag svæðisins við Aðalstræti og Grjótaþorp.

Á þessu svæði eigum við nú eftirtalдар lóðir og fasteignir:

Nr. 8, 10, 12, 14 og 16 við Aðalstræti,

Nr. 3 við Bröttugötu,

Nr. 3 við Mjóstræti,

Nr. 1 og 3 við Fischersund.

Mótmæli okkar byggjum við á því, að skipulagið gerir ráð fyrir ástæðulausri skerðingu á rétti og möguleikum okkar til þess að hagnýta lóðir okkar til bygginga í eðlilegu samræmi við stærð lóðanna og þá staðreynd, að þær mynda nánast eina órofa heild, vel fallna til þess að reisa þar rismikla, svipfagra og veglega byggingu, verðuga þessum elzta hluta bæjarins.

Mótmælin rökstyðjast enn fremur með því, að skipulagið beinlínis felur í sér staðfestingu þess misréttis, að einum sé heimilað að reisa byggingar sínar svo háar til lofts og víðar til veggja, að komið sé hvervetna í lóðarmörk og það svo, að seilst verði um svæði fyrir sorpilát á lóðir grannanna, sem síðan eru sviptir rétti lóðrétt og lárétt til þess að byggja.

Við vekjum athygli á því, að nú er senn aldarfjórðungur liðinn síðan við sendum háttvirtu bæjarráði meðfylgjandi erindi, þar sem við greindum frá fyrirhuguðum byggingum okkar á greindum lóðum. Dráttur á skipulagi bæjarhverfis þessa hefur þegar valdið okkur beint og óbeint ómældu fjárhagslegu tjóni. Skipulagstillögur þær, sem nú eru lagðar fram og fela í sér svo mikla skerðingu eigna okkar sem að framan er lýst, eru auk þess stórlega gallaðar frá okkar sjónarmiði. Eru því ítrekuð mótmæli við þeim og þess eindregið óskað, að gagnger og tafarlaus endurskoðun verði framkvæmd á skipulagi umrædds svæðis.

Við áskiljum okkur að sjálfsgöðu fyllsta rétt til fullra bóta fyrir hvers konar skerðingu eingarréttar okkar, er endanlegt skipulag kann að valda okkur.“

Ekki byggðu Silli & Valdi nein hús á lóðum sínum við Aðalstræti, Bröttugötu, Mjóstræti og við Fischersund þrátt fyrir hið nýja aðalskipulag.

Sigurliði Kristjánsson, annar eigandi Silla & Valda, andaðist 8. nóvember 1972. Ekkja hans, Helga Jónsdóttir, varð þá eigandi að hálfu fyrirtækinu Silla & Valda. Með samningi, dagsettum 4. ágúst 1977, skiptu Helga Jónsdóttir og stefnandinn Valdimar Þórðarson eignum fyrirtækisins á milli sín. Samkvæmt yfirlýsingum um eignaskiptin, dagsettri 31. ágúst 1977, varð Valdimar eigandi að fasteignunum nr. 8, 10, 12, 14 og 16 við Aðalstræti, nr. 3 A við Bröttugötu, nr. 1 og 3 við Fischersund og nr. 3 við Mjóstræti. Með yfirlýsingu, dagsettri 11. október 1977, afhenti Valdimar og eiginkona hans syni sínum, stefnandanum Þorkeli Valdimarssyni, nokkrar fasteignir sem fyrirframgreiðslu upp í arf og þar á meðal fasteignina Aðalstræti 8. Aðrar eignir Valdimars við Aðalstræti fengu börn Valdimars afhent sem fyrirframgreiðslu upp í arf.

## VI.

Stefnandinn Valdimar Þórðarson kaupmaður gaf skýrslu hér fyrir dómi 8. júlí 1980. Var þá m. a. bókað: „Hann sagði, að teikningarnar á dóm-skjali nr. 48 væru uppkast að byggingum vestanvert við Aðalstræti. Margar aðrar „skissur“ hefðu komið frá arkitektum um byggingar á lóðunum, en fjármagn hefði ekki verið fyrir hendi til að byggja svo stórt eins og teikningarnar á dóm skjali nr. 48 sýna. Hann kvað Silla & Valda aldrei hafa leitað eftir leyfi til byggingar sérstaklega á lóðinni nr. 8 við Aðalstræti nema viðbyggingu. Hann kvað Silla & Valda aldrei hafa lagt inn umsókn hjá byggingaryfirvöldum um að fá að reisa ákveðnar byggingar á lóðum sínum við Aðalstræti, á meðan fyrirtækið Silli & Valdi var við lýði, aðrar en viðbyggingu við Aðalstræti 8. Hann kvað fyrirtækið Silla & Valda ekki hafa sótt um fjárfestingarleyfi fyrir byggingum á lóðum fyrirtækisins við Aðalstræti, enda hafi byggingarhugmyndir ekki verið komnar á það stig, að á slíkt hafi reynt. Hann kvaðst hafa ásamt konu sinni afhent syni sínum Sigurði fasteignina nr. 10 við Aðalstræti sem fyrirframgreiðslu upp í arf, dóttur sinni Sigríði fasteignirnar nr. 14 og 16 við Aðalstræti og börnunum þremur lóðina nr. 12 við Aðalstræti. Hann kvaðst ekki hafa höfðað mál á hendur borgarsjóði út af lóðunum nr. 10, 12, 14 og 16. Hann kvaðst ekki minnast þess, að fyrirvari hafi verið gerður í sambandi við greiðslu fasteignagjalda af eigninni Aðalstræti 8, á meðan hún var í eigu fyrirtækisins Silla & Valda. Hann kvað skipulagið frá 1949, sbr. skjöl nr. 33 og 34,

sem hann kynnti sér í réttinum, heppilegasta skipulagið, sem komið hafi fram með tilliti til hagsmuna Silla & Valda.“

Stefnandinn Þorkell Valimarsson framkvæmdastjóri gaf hér fyrir dómi 8. júlí 1980 svofellda skýrslu:

„Mér er mjög minnisstætt, þegar föður mínum f. h. Silla & Valda var boðin til kaups fasteignin, sem nú er nr. 49 við Langholtsveg. Ég tel mig hafa fylgst vel með fasteignakaupum og byggingaframkvæmdum Silla & Valda frá þeim tíma og umræðum um mál þessu varðandi. Ég er þá 10 eða 11 ára gamall. Aðspurður, hvaðan þær upplýsingar séu fengnar, sem fram koma í framhaldsstefnu, að leitað hafi verið eftir leyfi til byggingar á lóðinni nr. 8 við Aðalstræti án árangurs, allt frá árinu 1944, vil ég taka fram, að þessar upplýsingar í stefnunni komu fram á fundi, sem haldinn var um miðjan maí 1970 á skrifstofu Inga R. Jóhannssonar endurskoðanda. Auk okkar á fundinum voru faðir minn, Valdimar Þórðarson, Hannes Kr. Davíðsson arkitekt og Helgi V. Jónsson hrl. Faðir minn viðhafði þá ummæli, sem gengu í þessa átt sem að ofan greinir. Mér er ekki kunnugt um, að skrifleg beiðni hafi verið send til byggingaryfirvalda í Reykjavík um að reisa nýtt hús á lóðinni nr. 8 við Aðalstræti. Ég veit ekki heldur til, að skrifleg beiðni hafi verið send um nýjar byggingar á öðrum lóðum Silla & Valda við Aðalstræti. Sótt var þó um viðbyggingu við gamla húsið á lóðinni nr. 10. Á fundinum, sem að ofan getur, var rætt um málssókn þessa svo og hvort höfða ætti mál á hendur borgarsjóði út af öðrum fasteignum við Aðalstræti, þ. e. nr. 10, 12, 14 og 16, svo og út af baklóðum, sem liggja að þessum lóðum.

Ákveðið var að fara aðeins í eitt mál út af nr. 8, en af tveim ástæðum var ekki talið rétt að höfða mál út af hinum lóðunum. Í fyrsta lagi vegna þess, að skaðabótafjárhæðir, sem okkur fannst koma til greina, voru svo háar, að þær uxu okkur mjög í augum, og í öðru lagi vegna þess, að ég var ásamt systkinum mínum sameigandi að lóðinni 12. Við litum svo á, að málshöfðun út af nr. 8 yrði prófmál varðandi hinar lóðirnar og ýmsar aðrar lóðir, sem við systkinin eigum, með tilliti til skipulagsmála og verndunarsjónarmiða. Systkini mín voru ekki á fundinum, en ég var búinn að vera á fundi áður með Hannesi Kr. Davíðssyni og Inga R. Jóhannssyni, þar sem þessi mál voru öll reifuð og systkini mín voru á þeim fundi. Á þessum síðastnefnda fundi ákváðum við að standa saman í þessu máli, en á þeim fundi var tekin afstaða til þess, að ekkert okkar mundi kæra fasteigna- eða lóðamatíð til lækunar, þar sem við komumst að þeirri niðurstöðu, að það væri sami aðilinn, sem tekur við fasteigna- og lóðagjöldum og hefur valdið okkur tjóni, þ. e. bæjarsjóður Reykjavíkur, með því að neita okkur um eðlilega nýtingu á lóðunum. Ég sótti ekki um byggingarleyfi á lóðinni nr. 8 við Aðalstræti fyrir 1. janúar 1979, þegar hin nýju bygging-

arlög tóku gildi. Ákveðnar ástæður voru fyrir því. Þann 1. júní 1978, rúmu hálfu ári eftir að fasteignin komst í mína eigu og mánuði eftir að nýju byggingarlögin voru samþykkt á Alþingi, þá gaf ég yfirlýsingu til Reykjavíkurborgar, að ég gæfi þeim húsið, sem stendur á lóðinni, ef þeir flyttu það af lóðinni fyrir 27. desember 1978. Í nóvemberlok eða desemberbyrjun þá skrifaði ég borgarráði bréf, dskj. nr. 10, áréttaði gjöfina og fjallaði nánar um málsefnið. Dagsetningin 27. desember var sett með tilliti til verslunarreksturs í framhlið hússins, og gerði ég ráð fyrir, að þær verslanir gætu hagnýtt sér jólaviðskiptin. Ég taldi vera nægan tíma til að rífa húsið fyrir áramótin, ef ég byrjaði á því að láta rífa vestari hluta byggingarinnar fyrir 27. desember. Ég minnst þess ekki, að Reykjavíkurborg hafi svarað skriflega gjafatilboði mínu. Í umræðum kom fram, að ekki væri áhugi af hálfu borgarinnar til að taka við húsinu að gjöf, svo sem ég hafði boðið fram, og mér barst ekki svar frá borgarráði þann 9. desember eða fyrir þann tíma, svo sem áskilið var í bréfinu á dómskjali nr. 10. Ég reif ekki húsið fyrir 1. janúar, þegar hin nýju byggingarlög tóku gildi, vegna þess að ég og systkini mín eigum lóð nr. 12 saman, og ég og systkini mín vildum fá úr því skorið, hvort borgin gæti alls staðar dregið menn óendanlega á svari vegna skorts á deiliskipulagi. Ég vil í þessu sambandi vekja athygli á, að ég er einnig eigandi að fasteigninni nr. 12 við Bankastræti, sem er á horninu á Bankastræti og Ingólfsstræti. Þar er lítið hús á mjög verðmikilli lóð, en deiliskipulag liggur þar heldur ekki fyrir. Ég vil taka fram, að mjög mikil vandkvæði eru á því að leigja verslunarhúsnæðið í húsinu nr. 8, þar sem blómabúðin Flóra var, af þeirri einföldu ástæðu, að þeir, sem vilja taka húsnæðið á leigu á annað borð, þeir vilja mjög litla leigu greiða miðað við almennt gangverð á leiguhúsnæði í miðbænum, vegna þess að þeir telja, að mikill kostnaður fari til endurbóta á húsnæðinu og treysta sér ekki til þess að taka það á leigu af þeim sökum, nema að fá mjög langan leigutíma. Ég þurfti að selja Laugaveg 120 til þess að geta staðið í skilum á greiðslu opinberra gjalda af fasteignum mínum, en Aðalstræti 8 er óseljanleg eign. Það, sem mér er kunnugt um varðandi afstöðu föður míns og Sigurliða Kristjánssonar viðvíkjandi skipulaginu frá 1949, er það, að þeir höfðu aldrei hug á að kaupa fasteignina nr. 18 við Aðalstræti sem Reykjavíkurborg keypti síðar ástamt Túngötu nr. 2, vegna þess, að þeir vissu eða gerðu ráð fyrir, að þessar tvær lóðir færu undir götu að meira eða minna leyti. Mér er það mjög minnisstætt, að ég var einu sinni staddur á skrifstofu Silla & Valda, þegar faðir minn var að útskýra skipulagið frá 1949 fyrir Sigurði heitnum Jónassyni, að þeir voru tiltölulega ánægðir með það. Ég tel, að þessi heimsókna mín á skrifstofuna hafi verið skömmu eftir 15. júní 1949, því að ég man ekki betur en að bréfið á dómskjali nr. 34 hafi verið þarna á skrifstofunni. Einnig man ég, að rætt var um, að engin bein mótmæli

kæmu fram í bréfinu um skipulagið, en áskilnaður til skaðabóta vegna skerðingar á lóðunum, sem yrði, ef skipulagið næði fram að ganga. Ég veit ekki skýringu á því, hvers vegna Silli & Valdi sóttu ekki um leyfi til að byggja nýbyggingar á lóðum sínum nr. 8, 10, 12, 14 og 16, eftir að skipulagið frá 1949 var samþykkt, aðrar en þær, að það hafi alltaf verið álitid tilgangslaust að senda inn formlega umsókn. Skýringuna, hvers vegna það væri tilgangslaust, fékk ég ekki. Eftir því sem ég hef kynnst þessu máli, þá hefi ég ávallt talið, að aðal Þrándur í Götu hafi verið skipulagsmálin. Silli & Valdi áttu forkaupsrétt að lóðinni nr. 6 við Aðalstræti, sem Morgunblaðshúsið er byggt á. Lárus Jóhannesson hrl. fékk þá til að gefa þann forkaupsrétt eftir, og það gerðu þeir með það í huga, að fastur punktur fengist í skipulagið við Aðalstræti. Ég minnst þess ekki að hafa heyrt föður minn eða Sigurliða tala um, að vandkvæði væru á byggingarframkvæmdum við Aðalstræti, vegna þess að erfitt væri um fjárfestingarleyfi, enda tel ég, að málið hafi aldrei komist á það stig.“

Bárður Daníelsson gaf hér fyrir dómi 11. júlí 1980 svofellda skýrslu: „Á árinu 1958 var ég ráðinn af fyrirtækinu Silla & Valda til að gera uppdrætti af byggingum á lóðum við Aðalstræti frá Túngötu að Morgunblaðshúsinu. Verkefnið, sem ég fékk, var því einnig að hanna byggingu á lóðinni nr. 18 við Aðalstræti, þar sem ég treysti mér ekki til þess að teikna húsaröð án þess að gera einnig grein fyrir, hvernig byggingin á hornlóðinni yrði hönnuð. Ég taldi þýðingarlaust að sýna skipulagsnefnd uppdrætti af byggingum á lóðum Silla & Valda án þess að leysa jafnframt úr því, hvernig byggt skyldi á hornlóðinni. Ég var ekki útlærður arkitekt, þegar ég byrjaði að vinna að þessu verkefni. Ég gerði tillöguuppdrætti að byggingum á lóðunum í Stokkhólmi á árunum 1958—1960, þegar ég var við nám á arkitektaskóla þar, en ég lauk verkfræðiprófi 1948, þannig að ég hafði rétt til að teikna hús í Reykjavík, eftir að ég lauk verkfræðiprófi. Í sambandi við verkefni þetta gerði ég skipulagstillögu af Grjótaþorpi í heild. Húsin, sem ég teiknaði á lóðum Silla & Valda, voru hluti af prófverkefni mínu við arkitektaskólann, en skipulagstillagan af Grjótaþorpi í heild var ekki hluti af prófverkefni mínu. Eftir því sem ég hafði kynnt mér verkefnið betur, þ. e. teikningu húsanna við Aðalstræti, varð mér ljóst, að það væri þýðingarlaust að leggja þetta fyrir skipulagsnefnd og byggingarnefnd, nema að gera grein fyrir skipulagi Grjótaþorps í heild. Ég hefi kynnt mér dómskjal nr. 97. Ég var ekki bæjarfulltrúi 7. nóvember 1960, þegar ég mætti á fundinum 7. nóvember 1960. Ég var bæjarfulltrúi árin 1954—1958. Á fundinum 7. nóvember 1960, þegar samvinnunefnd um skipulagsmál kom saman, sbr. dómskjal nr. 97, lagði ég fram tillöguuppdrætti ásamt greinargerð. Ég veit ekki, hvort ég á samrit þessara skjala, en tillögunum var í reynd hafnað, en nokkru áður hafði Reykjavíkurborg ráðið danskan skipu-

lagsfræðing, Bredsdorff prófessor, til þess að vinna að aðalskipulagi Reykjavíkur. Í mínum tillögum var gert ráð fyrir háum húsum við Aðalstræti. Strax á fundinum 7. nóvember 1960 var strax tekið fram, að búið væri að ráða áðurnefndan skipulagsfræðing og væri því ekki tímabært að afgreiða svo stórt mál eins og þetta í skipulaginu að sinni. Sumarið 1961 var ég svo boðaður á fund með Bredsdorff, og þar voru einnig mættir eigendur Silla & Valda, Sigurliði og Valdimar. Mínar tillögur voru ræddar á fundinum, og prófessor Bredsdorff lét í ljós það álit, að nýtingin á Grjótaþorpsreitnum væri alltof há og að sinu álitu ætti ekki að byggja hærri hús á Grjótaþorpsreitnum en sem svaraði þremur hæðum og helst ekki hærri en tveggja hæða hús. Ég tók það svo, að tómmt mál væri að ræða frekar þær hugmyndir að byggingum, sem ég hafði lagt fram, eftir að þetta álit prófessorsins kom fram, en hann var mikill ráðamaður um gerð aðalskipulagsins. Tillögur mínar voru byggðar á samþykktu skipulagi frá 1949, og var húsalínan við Aðalstræti teiknuð eftir því skipulagi, en hæð húsa var miðuð við Morgunblaðshúsið eins og ráðgert var í upphafi, að það yrði, þ. e. að hæð húsanna var 11 hæðir að því er mig minnir. Ég hafði til athugunar við teiknivinnu mína hugmynd bandarískra arkitekta um hótél í Grjótaþorpi og tillögu Harðar Bjarnasonar og fleiri á dóm skjali nr. 48. Mér var sagt, að eigendur Silla & Valda hefðu aldrei fengið ákveðið svar frá byggingaryfirvöldum í Reykjavík við hugmyndum hinna bandarísku arkitekta um hótél eða tillögum Harðar Bjarnasonar og fleiri frá 1945. Mér skildist, að þessar tillögur hefðu verið lagðar fyrir skipulagsnefnd, en aldrei afgreiddar þaðan og þess vegna ekki verið lagðar fyrir byggingarnefnd. Ég veit hins vegar ekki til, að Silli & Valdi hafi lagt fyrir byggingaryfirvöld ákveðna byggingarleyfisumsókn varðandi lóðir þeirra við Aðalstræti, en ég ítreka í því sambandi, að þýðingarlaust var að leggja inn umsókn um byggingarleyfi til byggingarnefndar, fyrr en skipulagsnefnd hafði fjallað um málið, þar sem skipulag vantaði á þessum reit. Ég tel skipulagið 1949 á dóm skjali nr. 33 vera lítið unnið, og sá skipulagsuppdráttur var nánast gerður til þess, að hægt væri að byggja Morgunblaðshúsið. Það var hægt að mínu álitu, en þýðingarlaust, að leggja fram umsókn um byggingarleyfi fyrir byggingarnefnd á lóðunum nr. 8, 10, 12, 14 og 16 á grundvelli skipulagsuppdráttarins frá 1949, þar sem víst var, að byggingarnefnd myndi vísa málinu til skipulagsnefndar. Ég lagði því uppdrættina beint fyrir skipulagsnefnd. Bredsdorff gerði tillögu að nýju skipulagi, sbr. bls. 151 í bókinni Aðalskipulag Reykjavíkur 1962—83. Eigendur Silla & Valda báðu mig að reikna út, hver nýting lóða þeirra við Aðalstræti yrði samkvæmt tillögum Bredsdorff. Það gerði ég, og það kom í ljós, að nýting lóðanna var samkvæmt þessum tillögum miklu minni en þeir gátu sætt sig við. Þeir fengu mig með sér á fund borgarstjóra og mótmæltu þessu nýja skipulagi hvað

þá varðaði. Þeim mótmælum var fylgt eftir með bréfi. Seinna fékk Reykjavíkurborg arkitekta, ég man, að einn þeirra var Haraldur Haraldsson, til þess að gera nýjar skipulagstillögur fyrir Grjótaþorpið. Alla vega kom fram ný tillaga af skipulagi fyrir Grjótaþorp fyrir 1970. Ég fékk þá tillögu til athugunar, og ég reiknaði út nýtingarhlutfall á lóðum Silla & Valda. Eigendur Silla & Valda töldu það einnig of lágt. Enn gekk ég með eigendunum á fund borgarstjóra, og var þessari nýju tillögu mótmælt að því er varðaði nýtingu á lóðum þeirra. Ég held, að þar með hafi mínum afskiptum verið lokið af þessum málum. Ég teiknaði húsið Austurstræti 17 fyrir Silla & Valda, og mig minnir, að ég hafi byrjað á þeirri teiknivinnu 1962. Eftirfarandi spurningu frá lögmanni stefnda: „Telur vitnið, að höfnun borgaryfirvalda á tillögum þess að byggingum á lóðum Silla & Valda við Aðalstræti hafi haft áhrif á veitingu byggingarleyfis að Austurstræti 17 eða tengist því máli á einhvern hátt?“, svara ég þannig: Ég tel, að það hafi ekki haft bein áhrif á veitingu byggingarleyfis, en ég varð var við mikinn velvilja í skipulagsnefnd og byggingarnefnd í sambandi við þetta mál, og ég hafði á tilfinningunni, að það væri fyrst og fremst vegna þess, hversu erfiðlega hafði gengið að fá leyfi til að byggja við Aðalstræti. Varðandi hæð hússins við Austurstræti 17 er það að segja, að á sama tíma höfðu borgaryfirvöld leyft Útvegsbanka Íslands að byggja jafnhátt hús á lóðinni nr. 19 við Austurstræti. Ég teiknaði einnig verslunarhús fyrir Silla og Valda, sem nú ber nafnið Glæsibær, að Álfheimum 74. Húsið er byggt á leigulóð, sem fyrir-tækinu var úthlutað frá Reykjavíkurborg. Ég veit ekki, hvort úthlutun lóðarinnar tengist nokkuð vandamálum eigendanna að fá að byggja hús á lóðum sínum við Aðalstræti. Þetta mun vera eina lóðin, sem Silli & Valdi hafa fengið úthlutað frá Reykjavíkurborg. Ég man nú ekki, hvernig ég teiknaði enda húsaraðarinnar við Túngötu á tillögunni, sem tekin var fyrir á fundinum 7. nóvember 1960. Ég man nú ekki, hve langt húsið samkvæmt tillögunni átti að ná til suðurs, en mig minnir, að það hafi verið út á lóðina nr. 18 við Aðalstræti. Varðandi skipulag Grjótaþorps að öðru leyti þá gerði ég mínar sérstöku tillögur, sérstaklega við Garðastræti.“

Hannes Kr. Davíðsson arkitekt hefur hér fyrir dómi 11. júlí 1980 skýrt svo frá: „Á árinu 1978 var ég ráðinn af stefnanda Þorkeli Valdimarssyni til þess að gera uppdrátt af nýrri byggingu á lóðinni nr. 8 við Aðalstræti. Ég gerði Þorkeli grein fyrir því, að áður heldur en hafist væri handa um framkvæmd uppdráttanna sjálfra, þá yrði að liggja fyrir nokkuð ljóst þau skipulagsákvæði, sem fylgja skyldi. Þorkell itrekaði við mig, hvort samt væri ekki rétt að teikna ákveðið hús, en ég hefi ekki hafist handa um það, þar sem ég tel það óforsvaranlega meðferð á fé skjólstæðings míns að leggja fé í dýra uppdráttagerð, meðan skipulagsákvæði liggja ekki ljós fyrir. Starf mitt hefur því verið í því fólgið að vera Þorkeli til ráðuneytis og hjálpar

í viðleitni hans til þess að fá fram ákveðin skipulagsákvæði, sem gerðu það réttlætánlegt, að hafist væri handa um teikningu húss, enda er það í byggingarreglugerðum, að uppdrátti skuli gera í samræmi við gildandi skipulag.“

Aðalsteinn Magnússon Richter gaf hér fyrir dómi 15. júlí 1980 svofellda skýrslu: „Ég tók við starfi skipulagsstjóra Reykjavíkurborgar á miðju ári 1959 og hef enn þann starfstitil, þrátt fyrir það að í dag sé komið nýtt skipulag á, eftir að svonefnt Borgarskipulag Reykjavíkur var sett á stofn um síðustu áramót. Ég minnst þess, að á fundi samvinnunefndar um skipulagsmál 7. nóvember 1960 lá frammi tillaga Bárðar Danielssonar um byggingar í Grjótaborpi, en ég man nú ekki, hvort skipulagstillaga frá Bárði um Grjótaborpið í heild lá frammi. Ég hef sjálfur leitað að tillöguuppdráttum Bárðar Danielssonar, sem um var fjallað á þessum fundi, og fleiri starfsmenn hafa reynt að grafa upp tillöguuppdrátti Bárðar, en þeir hafa ekki fundist í skjölum Reykjavíkurborgar. Tillöguuppdráttirnir voru ljósrit, en ekki frumrit, a. m. k. man ég ekki betur. Ég man ekki, hvort tillöguuppdráttir Bárðar voru teiknaðir í samræmi við gildandi skipulagsuppdrátt, sem samþykktur var í ágúst 1949. Bæði ég og aðrir þeir, sem unnu að skipulagsmálum Reykjavíkurborgar á þessum tíma, töldu, að nýtingarhlutfall og húsahæðir við Aðalstræti væru mun meiri á tillöguuppdráttum Bárðar heldur en menn voru þá með í huga. Það, sem áður hafði gerst, var, að á miðju ári 1960 var prófessor Bredsdorff ráðinn til að vinna að skipulagsmálum Reykjavíkur. Tillöguuppdráttir Bárðar voru fljótlega lagðir fyrir Bredsdorff, og var hann sammála mér, að tillagan bryti mjög í bága við sjónarmið okkar varðandi nýtingarhlutfall og húsahæðir vestan Aðalstrætis. Mig minnir, að á tillöguuppdráttum Bárðar hafi verið gert ráð fyrir 10 eða 11 hæða byggingum við Aðalstræti. Mér hefur verið bent á, að í bókinni Grjótaborp 1980, dómskjali nr. 96, bls. 23, standi varðandi Aðalstræti 6: „Fyrstu hugmyndir að því húsi, frá 1949 sýna 4 hæða hús, seinna voru gerðar teikningar að 11 hæða húsi og loks 7 hæða“. Ég tel þarna rétt frá greint. Hins vegar get ég nú ekki fullyrt, hvort ég hef séð uppdrátti að 11 hæða húsi á nefndri lóð. Gunnar Hansson húsateiknari teiknaði Morgunblaðshúsið. Ég vissi, að hann hafði hugmyndir um hærri hús en 7 hæðir og mjög sennilega allt að 11 hæðum. Ég veit hins vegar ekki til þess, að byggingar- og skipulagsyfirvöld í Reykjavík hafi fjallað um eða samþykkt hærri hús á lóðinni en 7 hæða hús. Morgunblaðshúsið var reist á þeim tíma, þegar fjárfestingartakmarkanir voru hér á landi. Leiddi það til þess, að það kom fyrir, að byggingarnefnd samþykkti aðeins þá hluti byggingar, sem fjárfestingarleyfi lá fyrir um. Mér hefur verið bent á, að á dómskjali nr. 16, sem er spjaldskrá Byggingarfulltrúaembættisins, stendur „979/55 samþ. 29/12 að setja bráðabirgðapak á húsið. Gjald kr.

45.00“. Ég get ekki sagt um, hvort þarna er gert ráð fyrir hærra húsi heldur en þegar var búið að byggja. Það gæti bent til þess, en þarf þó ekki að vera. Áður en bókin „Aðalskipulag Reykjavíkur 1962—83“ var gefin út, fékk vinnuhópur, þar sem í voru Haraldur V. Haraldsson arkitekt, Jósep Reynis arkitekt og Úlfur Guðmundsson verkfræðingur hjá Gatnadeild Reykjavíkurborgar, það verkefni að gera tillögu að deiliskiplagi í Grjótaþorpi. Þeir skiluðu eftir því sem ég best man tillöguuppdrætti að skipulagi Grjótaþorps á árinu 1964, snemma árs. Ég man, að tillöguuppdrættir þeirra voru lagðir fyrir samvinnunefnd um skipulagsmál eða skipulagsnefnd. Tillögunum var hafnað, og gerð var ný tillaga, sem sýnd er á bls. 151 og 152 í nefndri bók. Tillögurnar á bls. 151 og 152 voru unnar af skipulagsmönnum Reykjavíkurborgar undir minni stjórn og í samráði við prófessor Bredsdorff. Sérstaklega aðspurður vil ég taka fram, að Sigurliði Kristjáns-son og Valdimar Þórðarson komu á minn fund á miðju sumri 1959 og ræddu sín áhugamál í Grjótaþorpi. Ekkert vissi ég þá um vinnu Bárðar Danielssonar að tillöguuppdráttum. Um þá tillögu vissi ég ekkert fyrr en á fundinum 7. nóvember 1960 eða þar um bil. Þeir heimsóttu mig oft og fylgdust með skipulagsvinnu bæði áður og eftir að Bredsdorff varð ráðunautur Reykjavíkurborgar í skipulagsmálum á miðju ári 1960. Reykjavíkurborg hafði tvo valkosti að samþykkja byggingarleyfi fyrir Silla & Valda í Austurstræti 17 eða í Grjótaþorpi. Vegna þeirrar skipulagsvinnu, sem í gangi var í Grjótaþorpi, tók Reykjavíkurborg þann valkostinn að veita Silla & Valda byggingarleyfi í Austurstræti, þar sem var um fastmótaðra skipulag að ræða, enda þótt viss vandamál skipulega séð væru þar einnig fyrir hendi. Ég tel, að með veitingu byggingarleyfis í Austurstræti hafi Sigurliði og Valdimar sætt sig við að biða eftir frekara skipulagi í Grjótaþorði og þannig hafi byggingarleyfið í Austurstræti tengst vandamálum þeirra um byggingar í Grjótaþorpi að mínu mati. Seinna hafði ég með skipulag á lóð, sem þeir fengu úthlutað við Álfheima, og hafði um það samvinnu við Bárð Danielsson, arkitekt þeirra. Ég minnst þess ekki, að eftir að byggingarleyfi að Austurstræti 17 hafði verið afgreitt, að Sigurliði eða Valdimar hafi knúið á um byggingarmöguleika eða byggingarleyfi í Grjótaþorpi. Þeir komu hins vegar oft á minn fund út af Álfheimalóðinni og byggingu, sem þeir reistu þar og gengur undir nafninu Glæsibær. Þess skal getið, að í skipulagstillögum að lóðinni að Álfheimum var gert ráð fyrir sérstöku svæði fyrir lyfjaverslum, en sem að ósk lóðarhafa var felld niður, svo að Silli & Valdi fékk alla lóðina.

Lögmaður stefnenda hefur spurt mig, hvers vegna ekki liggi fyrir endanlegt deiliskipulag af miðborg Reykjavíkur, þar á meðal Grjótaþorpi. Ég vildi óska þess, að ég gæti svarað því í fáum orðum, en svar mitt er: að hin lauslega tillaga í Aðalskipulagsbókinni á bls. 151 og 152 sýni fyrstu

viðleitni að deiliskipulagi á grundvelli hins nýja aðalskipulags. Margar ástæður urðu þess valdandi, að numið var staðar við deiliskipulagsgerðina, staðfestingarmál aðalskipulagsins, mikið annríki í sambandi við skipulag nýrra byggingarsvæða er þess valdandi, að það er fyrst upp úr 1970 settur á laggirnar vinnuhópur arkitekta að gerð deiliskipulags að Grjótaþorpi. Gústaf E. Pálsson borgarverkfræðingur hafði á sínum tíma mikinn áhuga á að stuðla að lausn byggingarmöguleika í Grjótaþorpi og hefði borist ósk frá Silla & Valda um byggingar á lóðum þeirra við Aðalstræti, eftir að aðalskipulagið var staðfest, þá tel ég víst, að slíkt erindi hefði verið tekið til rækilegrar íhugunar. Með staðfestingu aðalskipulagsins og þeim lauslegu hugmyndum að deiliskipulagi, sem fram kom í bókinni, þá tel ég hafi myndast grundvöllur fyrir, að kannaður yrði nánar byggingarmöguleiki á svæðinu. Síðar komu fram breytt sjónarmið um skipulag í Grjótaþorpi, og í janúar 1975 lá fyrir skipulagstillaga að Grjótaþorpi eftir arkitektana Guðmund Kr. Guðmundsson og Ólaf Sigurðsson."

## VII.

### *Álit dómsins.*

A. Svo sem fram kemur í gögnum málsins, festi fyrirtækið Silli & Valdi kaup á fasteignunum nr. 8, 10, 12, 14 og 16 við Aðalstræti á sínum tíma.

Ljóst er, að það var ætlan eigenda fyrirtækisins, þeirra Sigurliða Kristjánssonar og stefnandans Valdimars Þórðarsonar, að minnsta kosti um skeið, að byggja stórhýsi, samfellda húsaröð, á lóðum þessum. Eigi varð þó úr byggingarframkvæmdum. Margþættar ástæður munu hafa staðið því í vegi. Í fyrsta lagi virðast eigendur aldrei hafa getað sætt sig fyllilega við gildandi skipulag á hverjum tíma eða þær hugmyndir, sem borgaryfirvöld höfðu þar um. Í öðru lagi þurfti að rífa niður og fjarlægja þrjú til fjögur verslunarhús, sem stóðu á lóðunum. Í þriðja lagi var fyrirtækið í óða önn að kaupa nýjar fasteignir og byggja verslunarhús á öðrum sróðum í borginni, Minna má á í því sambandi, að fyrirtækið reisti m. a. stórt hús á horni Hverfisgötu og Klapparstígs og enn stærra hús á lóðinni nr. 17 við Austurstræti og síðan stórhýsið við Álfheima, sem gengið hefur undir nafninu Glæsibær, en leigulóð undir það hús var úthlutað til fyrirtækisins af Reykjavíkurborg. Þar við bætist, að fyrirtækið hafði með höndum umfangsmikinn verslunarrekstur víðsvegar um borgina, en höfuðstöðvar eða aðalbækistöð höfðu eigendur lengst af einmitt í húsum sínum við Aðalstræti.

Stefnandinn Valdimar Þórðarson hefur, svo sem áður er frá greint, lýst því yfir hér fyrir dómi, að fyrirtækið Silli & Valdi hafi aldrei lagt inn umsókn hjá byggingaryfirvöldum Reykjavíkurborgar um að fá að reisa

ákveðnar byggingar á lóðum félagsins við Aðalstræti nema viðbyggingu við Aðalstræti 8.

Ekkert er fram komið um það, að stefnandinn Valdimar Þórðarson hafi persónulega eða fyrir hönd Silla & Valda lagt fyrir byggingaryfirvöld Reykjavíkur ákveðna byggingarleyfisumsókn varðandi endurbyggingu húss á lóðinni nr. 8 við Aðalstræti, á meðan lóðin var í eigu Silla & Valda eða meðan hún var einkaeign hans samvæmt skiptayfirlýsingunni frá 31. ágúst 1977.

Gegn andmælum stefnda er ósannað, að stefndi hafi staðið í óbættum sökum við Silla & Valda, á meðan það fyrirtæki átti umrædda lóða, eða við stefnandann Valdimar Þórðarson, á meðan hann var einkaeigandi lóðarinnar, vegna skipulagsákvæðana borgaryfirvalda eða aðgerðarleysis um deiliskipulagninu þess hverfis, sem margnefnd lóð er hluti af.

Við framangreint bætist svo það, að stefnandinn Valdimar Þórðarson afhenti nefnda lóð ásamt húsi, sem á henni stóð, sem fyrirframgreiðslu upp í arf til sonar síns, stefnandans Þorkels Valdimarssonar, með yfirlýsingu, dagsettri 11. október 1977. Var fasteignin afhent Þorkeli kvaðalaus að öðru leyti en því, að hún skyldi vera séreign hans, ef hann gengi í hjónaband.

Eigi verður séð, að stefnandinn Valdimar áskildi sér nokkurn rétt til skaðabóta úr hendi stefnda í sambandi við fasteign þessa, þegar hann tók við henni við eignaskiptin 31. ágúst 1977 eða þegar hann afhenti fasteignina sem fyrirframgreiðslu upp í arf til sonar síns. Var yfirlýsingum um þessar eignayfirfærslur þinglýst án nokkurs fyrirvara eða athugasemda að þessu leyti.

Þá greiddi þessi stefnandi fasteignagjöld af umræddri fasteign, á meðan hann átti hana, án þess að gera nokkurn fyrirvara þar um.

Mál þetta til greiðslu skaðabóta úr hendi stefnda er síðan fyrst höfðað 27. júní 1979.

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, ber að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnandans Valdimars Þórðarsonar í máli þessu.

Þrátt fyrir hina háu kröfufjárhæð sóknaraðilja í málinu og úrslit varðandi þennar stefnanda málsins þykir eftir atvikum rétt, að málskostnaður að því er hann varðar falli niður.

B. Stefnandinn Þorkell Valdimarsson eignaðist fasteignina nr. 8 við Aðalstræti, þegar foreldrar hans, Valdimar Þórðarson og Elin Þorkelsdóttir, afhentu honum hana sem fyrirframgreiðslu upp í arf með yfirlýsingu, dagsettri 11. október 1977.

Gegn andmælum stefnda er ósannað, að stefnandinn Þorkell hafi við eignaryfirtökuna jafnframt fengið eignarrétt á einhverjum bótakröfum eða endurgjaldskröfum, sem foreldrar hans hafi átt vegna samskipta þeirra við Reykjavíkurborg, áður en þau undirrituðu yfirlýsinguna 11. október 1977.

Að því er varðar stefnandarn Valdimar vísast til þess, sem greinir undir A hér að framan.

Kemur þá til álita, hvort stefnandinn Þorkell Valdimarsson hafi í samskiptum sínum við Reykjavíkurborg öðlast bóta- eða endurgjaldskröfu á hendur stefnda út af nefndri lóð, eftir að hann eignaðist umrædda fasteign þann 11. október 1977.

Þegar Þorkell varð eigandi fasteignarinnar Aðalstrætis 8, gerði hann sér fljótlega ljóst, að eignin var honum óarðbær. Vegna aldurs og langvarandi viðhaldsleysis var ekki unnt að leigja nema hluta af húsinu, enda þótt það stæði á góðum stað í borginni. Hann ritaði því borgarráði bréf strax 6. febrúar 1978. Þar segir m. a. svo:

„Vegna hugmynda, sem nú eru uppi um að varðveita Grjótaþorp og þá ekki sízt hús, sem tilheyra Valdimar Þórðarsyni og börnum hans, rita ég bréf þetta. Ekki viljum við standa gegn þessum hugmyndum, en óvissan um framtíð svæðisins hefur gert eigendum mjög erfitt fyrir. Viðhald er kostnaðarsamt, rekstrargrundvöllur nánast enginn, en fasteignaskattar ofboðslegir.

Ég undirritaður, ásamt Inga R. Jóhannssyni umboðsmanni sameigenda, gekk á fund borgarstjóra hinn 3. þessa mánaðar til að ræða við hann um, hvernig leysa megi þetta mál, svo að báðir aðilar megi vel við una. Í viðtalinu bentum við á a. m. k. tvær leiðir, annað hvort að borgin keypti eignirnar eða samið yrði um einhver makaskipti. Ef borgarráð vill taka upp viðræður við okkur um þetta, þá er þess óskað, að tilnefndur verði fulltrúi, einn eða fleiri og þá hið allra fyrsta. Eigendur hafa beðið hálfra öld eftir, að þetta svæði yrði endanlega skipulagt, án árangurs og finnst nú tímabært, að niðurstaða fáiast.“

Áður eða með bréfi, dagsettu 17. janúar 1978, hafði Þorkell ásamt systkinum sínum tveimur og föður ritað borgarstjórn Reykjavíkur bréf varðandi lóðirnar nr. 8, 10, 12, 14 og 16 við Aðalstræti. Er þess m. a. óskað í bréfinu, að samráð verði haft við bréfitara vegna umfjöllunar skipulagsnefndar á skipulagsmálum Grjótaþorps.

Ekki var bréfi stefnandans Þorkels frá 6. febrúar 1978 svarað. Hann ritaði því borgarráði á ný bréf, sem dagsett er 9. júlí 1978. Í bréfi þessu er skirskotað til bréfsins frá 6. febrúar. Síðan segir:

„Afgreiðsla fékkst ekki á málinu frekar en fyrir.

Vegna þess að nú hefur ný borgarstjórn tekið við málefnum Reykjavíkur, leyfi ég mér að ítreka fyrri tilmæli um, að tilnefndur verði fulltrúi af yðar hálfu til þess að taka upp samninga við okkur lóðareigendur um, hvernig málunum verði haganlegst fyrir komið, áður en allt leiðist í enn verra óefni en nú er. Við hljótum að leiða athygli yðar að því, að samkvæmt nýsamþykktum byggingarlögum, er taka gildi hinn 1. janúar n. k., er óheimilt

m. a. að rífa hús eða breyta því eða notkun þess nema með leyfi bygginga-nefndar, en við höfum einmitt hugsað okkur að raska nokkuð jarðvegi í þessu svonefnda Grjótaþorpi, og niðurrif ónothæfra gamallra húsa á þessu svæði er komið á framkvæmdarstig.

Um notagildi húsanna á þessu svæði, að minnsta kosti sumra þeirra, þarf varla að ræða svo og ólögmæta stöðu þeirra vegna brunahættu, en þó er sjálfsagt að láta fara fram á því mat óvilhallra sérfróðra dómkvaddra manna, ef yður virðist það nauðsynlegt.

Við teljum okkur hafa ástæðu til þess að ætla, að núverandi borgarmeiri-hluti sé til viðræðu um málið. Ef við höfum samt ekkert heyrt frá hinu háttsetta borgarráði varðandi þetta erindi fyrir hinn 20. júní m., munum við líta svo á, að ekki sé óskað viðræðna af hálfu háttvirts borgarráðs um þetta málefni.

Porkell ritaði bréf til slökkviliðsstjórans í Reykjavík, einnig dagsett 9. júní 1978, og spurðist þar fyrir um eldhættu í sambandi við húsið nr. 8 við Aðalstræti.

Í svarbréfi slökkviliðsstjóra, dagsettu 14. júní 1978, er m. a. vitnað til bréfs eldvarnareftirlitsins til Sigurliða Kristjánssonar, dagsetts 24. apríl 1970. Í bréfum þessum er greint frá mikilli brunahættu, sem húsin nr. 6, 8 og 10 skapa hvert öðru. Einnig er bent á mjög kostnaðarsamar ráðstafanir viðvíkjandi Aðalstræti 8, sem þó miði nær eingöngu við það að verja næstu hús. Þá segir í lok bréfsins frá 14. júní:

„Með mjög kostnaðarsömum aðgerðum væri hugsanlega hægt að gera húsið hæft til takmarkaðra afnota (dagnotkun, fátt fólk) en það er ekki með neinum aðgerðum hægt að gera húsið þannig úr garði, að það geti hýst þannig starfsemi, sem verið hefur til umræðu í blöðum nú að undan-förnu.“

Þann 8. desember 1978 ritaði Porkell Valdimarsson enn bréf til borgar-ráðs. Í bréfinu segir m. a. svo:

„Eins og háttvirt borgarráð mun minnast, lýsti ég því yfir 21. júní s.l., að ég mundi gefa Reykjavíkurborg húsið Aðalstræti 8 (Fjalakötturinn) með því skilyrði, að húsið yrði fjarlægt af lóðinni fyrir 27. des. n.k.

Ég vil því beina þeim tilmælum til hæstvirts borgarráðs, að það svari nú þegar, eða eigi síðar en 9. des. 1978, hvort það hyggst taka hinu skilyrta gjafaloforði mínu, en það var fólgið í því, að ég afhenti Reykjavíkurborg húsið til brottflutnings af lóðinni. Ég er reiðubúinn til að veita lengri frést til brottflutningsins, ef gjafaboði mínu verður tekið, þó ekki lengur en til 1. maí n.k. Í annan stað vil ég benda á, að ég er áfram reiðubúinn til við-ræðna við borgaryfirvöld um hugsanlega sölu á lóð og húsi við Aðalstræti 8, sem þá yrði að vera lokið fyrir 22. des. n.k.“

Borgarráð mun ekki hafa svarað ofangreindu bréfi Porkels.

Byggingarlög nr. 54/1978 öðluðust gildi 1. janúar 1979. Í 9. gr. laganna segir, að óheimilt sé að rífa hús, nema að fengnu leyfi byggingarnefndar og að gætt skuli ákvæða IV. kafla laga nr. 52/1969 um friðun húsa og annarra mannvirja í sambandi við niðurrif húsa.

Stefnandinn Þorkell lét ekki rífa húsið Aðalstræti 8 fyrir 1. janúar 1979, svo sem hann hafði ráðagerð um, og hefur hann í kafla VI hér að framan gert grein fyrir þeim ástæðum, að hann lét ekki niðurrif fara fram.

Með bréfi, dagsettu 16. febrúar 1979, óskaði Þorkell þess við byggingarnefnd Reykjavíkur, að honum yrði veitt leyfi til að rífa húsið. Byggingarnefnd samþykkti af þessu tilefni 22. s. m. eftirfarandi bókun, sem tilkynnt var Þorkeli með bréfi 6. mars 1979:

„Þar sem nú hefur verið hafinn vinna við skipulag miðbæjarkvosarinnar og þar með Grjótaþorpsins á vegum Þróunarstofnunar Reykjavíkurborgar, verður ekki unnt að svara erindinu, fyrr en niðurstaða þessarar vinnu liggur fyrir. Fyrirspurn verði send skipulagsnefnd um, hvað líði skipulagi á svæðinu.“

Þorkell ítrekaði beiðni sína um að fá að rífa húsið Aðalstræti 8 með bréfi 13. mars 1979. Borgarráð fól þá borgarstjóra 23. s. m. að taka upp viðræður við Þorkel „um möguleika á makaskiptum eða kaupum á umræddri fasteign.“ Þær viðræður báru ekki árangur. Höfðuðu stefnendur svo mál þetta 27. júní 1979.

Með bréfi, dagsettu 1. febrúar 1980, til borgarráðs óskaði lögmaður stefnenda svars „við þeirri spurningu, hvort heimilt sé að byggja hús á lóðinni Aðalstræti 8 í samræmi við skipulagsuppdrátt þann af Aðalstræti og umhverfi þess, sem samþykktur var af borgarstjórn Reykjavíkur 5. ágúst 1949 í samræmi við þá nýtingu lóðar, sem gildandi aðalskipulag segir til um.“

Í svari borgarráðs kom þetta fram:

„Því er til að svara, að skipulagsuppdráttur sá af Aðalstræti og umhverfi þess, sem borgarstjórn samþykkti 5. ágúst 1949, féll úr gildi við staðfestingu aðalskipulagsins 1967, raunar mætti miða við samþykkt borgarstjórnar á miðju ári 1965. Ekki verður þó fullyrt, hvaða gildi uppdrátturinn frá 1949 hefur haft skv. þágildandi skipulagslögum.“

Nýtt deiliskipulag af byggð við Aðalstræti hefur ekki verið samþykkt.

Fyrirspurninni, eins og hún er orðuð, ber því að svara neitandi, ekki er heimilt að byggja hús á lóðinni Aðalstræti 8 í samræmi við uppdrátt, sem samþykktur var í borgarstjórn 5. ágúst 1949.

Varðandi þann þátt fyrirspurnarinnar, sem snertir nýtingarhlutfall skv. núgildandi aðalskipulagi, skal bent á, að nýtingarhlutfallið er 2.0 fyrir þann hluta Grjótaþorps, sem er austan fyrirhugaðrar Suðurgötu. Nýtingarhlutfallið er miðað við heildina, en ekki hverja lóð um sig.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar Aðalstræti 8 er nú 2.37.“

Þegar stefnandinn Þorkell eignaðist fasteignina nr. 8 við Aðalstræti, var svokallað aðalskipulag, sem staðfest var 3. júlí 1967, enn í gildi á því svæði, sem lóðin nr. 8 við Aðalstræti er hluti af, en svæði þetta gengur undir nafninu Grjótaþorpi. Aðalskipulagið er ennþá í gildi í Grjótaþorpi, enda þótt það hafi ekki komið þar til framkvæmda.

Á bls. 151 í bókinni „Aðalskipulag Reykjavíkur 1962—83“, sem Reykjavíkurborg gaf út 1966 í sambandi við gerð hins svokallaða aðalskipulags, eru tvær myndir. Önnur myndin er uppdráttur „af fyrirhugaðri byggð í Miðbænum, lauslegur frumdráttur.“ Hin myndin sýnir „lauslega fyrirhugaða byggð við Aðalstræti.“ Samkvæmt aðalskipulaginu og þeim hugmyndum, sem fram koma í ofangreindum tveimur myndum, er gert ráð fyrir, að verslunar- og skrifstofuhús verði reist vestanvert við Aðalstræti. Gert er ráð fyrir, að húsið á lóðinni nr 6 við Aðalstræti, svokallað Morgunblaðshús, standi áfram. Þá virðist gert ráð fyrir tveimur háhýsum, jafnháum Morgunblaðshúsinu, en þó minni að grunnfleti, öðru sunnan við Morgunblaðshúsið, en hinu norðan við það. Milli þessara þriggja húsa eru hins vegar sýndar lægri byggingar, aðeins þriggja hæða. Ekkert deiliskipulag hefur verið gert af Grjótaþorpinu samkvæmt aðalskipulaginu, en þær deiliskipulagshugmyndir, sem á blað eru stettar þarna í bókinni, gera ráð fyrir aðeins þriggja hæða húsi einmitt á lóðinni nr. 8 við Aðalstræti. Hærri byggingin, sunnan Morgunblaðshússins, sem áður er á minnst, virðist hins vegar vera sunnan við lóðina nr. 8 við götuna, þ. e. sunnan við lóð stefnandans Þorkels.

Þegar stefnandinn Þorkell Valdimarsson eignaðist margnefnda lóð nr. 8 við Aðalstræti með því að taka við henni sem fyrirframgreiðslu upp í arf 11. október 1977, mátti hann gera sér grein fyrir, að skipulagshugmyndir samkvæmt aðalskipulaginu höfðu allt frá árinu 1965 verið uppi um það, að á lóðinni risi tiltölulega lág bygging.

Óvissa virðist hins vegar nú vera um það, hvort aðalskipulagið, sem enn er í gildi í Grjótaþorpi, komi nokkurn tíma til framkvæmda.

Á þessu ári hefur verið lögð fram ný skipulagstillaga að skipulagi í Grjótaþorpi, gerð á vegum borgarskipulags Reykjavíkur. Skipulagstillaga þessi er gerð samkvæmt ákvörðun borgarráðs frá 20. apríl 1979. Í skipulagstillögu þessari, sem liggur frammi á dómskjali nr. 96, segir, að síðastliðin 50 ár hafi hugmyndir manna um nýja og glæsilega byggð í Grjótaþorpi ekki orðið að veruleika. Skipulagstillagan geri hins vegar ekki ráð fyrir gerbreyttum hugmyndum um skipulag á þessum stað, þ. e. „að varðveita skuli húsin í Grjótaþorpi og byggja áfram á þeim verðmætum, sem fyrir eru.“ Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir, að húsið á lóðinni nr. 6 við Aðalstræti standi áfram.

Lóðin Aðaltræti 8 er nú talin vera 696 fermetrar að stærð. Húsið, sem á lóðinni stendur, hefur verið byggt í áföngum og er eins konar húsasamstæða. Húsið er járnvarið timburhús. Elsti hluti þess mun vera geymsluhús Innréttinganna frá árinu 1750. Húsið er m. a. þannig saman sett: a. Framhús, sem er jarðhæð, tvær hæðir og ris. b. Bakhús, sem er kjallari, tvær hæðir og ris. c. Salur, sem er í kjallara, og tvær hæðir. Grunnflötur hússins mun vera um 442 fermetrar og gólfpletir alls 1663 fermetrar, en rúmmál um 3375 rúmmetrar. Fasteignamat hússins, sem tók gildi 1. des. 1979, er kr. 22.766.000, en lóðarinnar kr. 202.817.000. Húsið er í mikilli niðurniðslu, enda hefur því lítið verið haldið við um langt skeið. Eftir að stefnandinn Þorkell varð eigandi fasteignarinnar, hafa álögd fasteignagjöld (fasteignaskattur, lóðarskattur, vatnsskattur og sérstakur skattur) verið sem hér segir: 1978 kr. 985.608, 1979 kr. 2.422.125 og 1980 kr. 3.749.086. Húsaleigutekjur stefnanda af húsinu voru árið 1978 kr. 3.381.360, á árinu 1979 kr. 3.844.371 og fyrstu ellefu mánuði ársis 1980 kr. 2.743.124.

Ástandi skipulagsmála í Grjótáþorpi er lýst svo í greinargerð að skipulagi Grjótáþorps, sem gerð var 1980 á vegum borgarskipulags Reykjavíkur:

„Þrátt fyrir margar skipulagstillögur um endurnýjun byggðar í Grjótáþorpi hefur lítið orðið úr framkvæmdum. Í meira en hálfa öld hefur ákvörðun um niðurrif húsanna vofað yfir og enginn húseigandi eða íbúi lagt í meiri fyrirhöfn eða kostnað við lagfæringar og viðhald en bráðnaðusynlegt hefur reynst.

Skiljanlegt hlýtur það að teljast, að lítil alúð hefur verið lögð í viðhald húsanna, þar sem framtíðarsýnin var sú, að þau skyldu hverfa.

Þegar um 1937 voru húsín í slíkri niðurniðslu, að til vansa þótti, og skrifaðar voru blaðagreinar um nauðsyn þess, að úr yrði bætt með því að rífa þau að grunni. Síðan hefur þeim hrakað jafnt og þétt og eru nú sennilega mun verr á sig komin en þá.

Jafnhliða niðurniðslu húsanna hefur einnig orðið breyting á notkun þeirra. Félagslegu mati þeirra hefur hrakað, þeir, sem betur eru settir, hafa flestir kosið að búa um sig, þar sem öryggi er meira. Í seinni tíð hefur kveðið svo rammt að þessari félagslegu hnignun, að jafnvel hefur reynst erfitt að fá leigjendur að verslunarhúsnæði við Aðalstræti.“

Fallast ber á með stefnanda, að óhóflegur dráttur hafi orðið á því hjá Reykjavíkurborg, að hún léti gera séruppdrátt af Grjótáþorpi á grundvelli aðalskipulagsins, sem staðfest var 1967, sbr. 11. gr. skipulagslaga nr. 19/1964.

Málum er nú svo komið hjá stefnanda, að hann á allstórt hús á lóð, sem að öllu venjulegu ætti að vera mjög verðmætt. Húsið er orðið mjög gamalt og úr sér gengið vegna aldurs, byggingarlags og þess, að því hefur ekki verið haldið við af ástæðum, sem að nokkru má rekja til aðgerðarleysis

í skipulagsmálum Grjótaþorps, sem stefndi ber ábyrgð á. Kostnaður við endurbætur á húsinu í núverandi formi er að áliti dómsins mjög mikill. Jafnvel þótt til kostnaðarsamra viðgerða yrði gripið, má ætla, að erfitt sé að nýta húsið á fjárhagslegan hagkvæman hátt, m. a. vegna brunahættu við nálæg hús. Stefnandi hefur ekki fengið svar við þeirri spurningu, hvort hann megi rífa húsið, en áður hafði hann boðið stefnda húsið að gjöf, ef stefndi flytti það af lóðinni. Stefnandinn getur ekki leigt út nema hluta af húsinu.

Stefnandinn Þorkell eignaðist fasteignina 11. október 1977. Hann kvartaði strax við stefnda með bréfi sínu 6. febrúar 1978 undan drætti stefnda á skipulagningu Grjótaþorps. Hann hélt síðan linnulaust uppi kvörtunum, munnlegum og skriflegum, við stefnda án nokkurs árangurs.

Rétturinn lítur svo á, að aðgerðarleysi Reykjavíkurborgar um deiliskipulag á því svæði, sem hús stefnanda stendur á, sé svo verulegt, að stefndi sé bótaskyldur gagnvart Þorkeli Valdimarssyni, svo sem hér stendur sérstaklega á, samkvæmt þeim grundvallarreglum skaðabóta réttar, sem hér eiga við, enda verður eigi á það fallist, að ákvæði 29. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 standi því í vegi. Þá verður heldur eigi á það fallist með stefnda, að fella eigi niður bótaábyrgð stefnda vegna þess, að stefnandi hafi ekki sótt um byggingarleyfi fyrir ákveðnu húsi á grundvelli núgildandi aðalskipulags í Grjótaþorpi, enda hefur afstaða stefnda í skipulagsmálum á þessu svæði verið slík, að stefnandinn mátti gera ráð fyrir, að kostnaðarsöm teiknivinna að nýbyggingu væri aðeins fjársóun.

Svo sem fram kemur í kafla III, 1 hér að framan, er aðeins gerð krafa í máli þessu um bætur fyrir liðinn tíma, enda virðist stefnandi ekki eiga marga kosta völ að leita réttar síns í þeirri úlfakreppu, sem aðgerðarleysi Reykjavíkurborgar um skipulagsmál Grjótaþorps hefur sett hann í.

Með vísan til þess, sem áður greinir, er ósannað, að Þorkell hafi, þegar hann eignaðist umrædda fasteign, jafnframt öðlast eignarrétt á bótakröfum eða endurgjaldskröfum á hendur stefnda vegna fyrri ára.

Við ákvörðun bóta til handa stefnandanum Þorkeli ber að líta til þess, að hann hefur ekki þrátt fyrir ábendingar af hálfu stefnda kært til yfirfasteignamatsnefndar, að lóðin nr. 8 við Aðalstræti væri of hátt metin í fasteignamati með tilliti til óvissu um framtíðarnýtingu lóðarinnar, sbr. t. d. úrskurð nefndarinnar frá 31. október 1980 varðandi fasteignina nr. 10 við Skólavörðustíg í Reykjavík.

Þá hafa ekki verið færð fram næg rök fyrir því, að ekki hefði mátt nýta húsið betur en gert hefur verið.

Þegar framangreint er virt og málavextir að öðru leyti, þykja skaðabætur til stefnanda fyrir tímabundið tjón til uppsögu dóms þessa hæfilega ákveðnar kr. 8.000.000. Stefnandinn hefur hins vegar ekki sannað, að hann eigi

rétt á frekari greiðslum úr hendi stefnda vegna hins tímabundna tjóns.

Vexti af hinni tildæmdu fjárhæð ber stefnda að greiða, svo sem krafist hefur verið, enda hefur upphafstíma þeirra ekki verið mótmælt sérstaklega.

Stefndi greiði stefnandanum Þorkeli Valdimarssyni kr. 950.000 í málskostnað.

#### D ó m s o r ð:

Stefndi, borgarstjórinn í Reykjavík fyrir hönd borgarsjóðs, skal vera sýkn af kröfum stefnandans Valdimars Þórðarsonar í máli þessu, en málskostnaður fellur niður að því er þennan stefnanda varðar.

Stefndi greiði stefnandanum Þorkeli Valdimarssyni kr. 8.000.000 með 43.5% ársvöxtum frá 20. maí 1980 til 1. júní s. á., 46% ársvöxtum frá þeim degi til uppsögu dóms þessa og síðan hæstu innlánsvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, eins og þeir verða ákveðnir á hverjum tíma, og kr. 950.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Fimmtudaginn 14. apríl 1983.

Nr. 228/1982. **Ákæruvaldið**

(Þórður Björnsson ríkissaksóknari)

gegn

**Snæbirni Björnssyni**

(Jón Oddsson hrl.).

Bifreiðar. Brot gegn umferðarlögum. Sönnun.

#### Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason og Björn Sveinbjörnsson og Guðrún Erlendsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Páll Björnsson, fulltrúi sýslumannsins í Árnessýslu, hefur kveðið upp hinn áfrýjaða dóm.