Fimmtudaginn 9. febrúar 1995.

Nr. 417/1993. **Bæjarsjóður Neskaupstaðar**
(Othar Örn Petersen hrl.)
gegn
Óskari Jónssyni
(Ólafur Axelsson hrl.)

Skaðabætur. Innlausn samkvæmt lögum um brunatryggingar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma Garðar Gíslason hæstaréttardómari, Arnljótur Björnsson, settur hæstaréttardómari, og Friðgeir Björnsson dómstjóri.

Áfrýjandi skaut máli þessu fyrst til Hæstaréttar með stefnu 3. júní 1993. Það mál féll niður 1. október 1993. Áfrýjandi skaut málinu að nýju til Hæstaréttar með stefnu 18. október 1993 og krefst þess, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnda. Einnig krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi gerir þær kröfur, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjanda dæmt að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

I.

Þegar atvik málsins gerðust, voru í gildi lög nr. 59/1954 um brunatryggingar utan Reykjavíkur með áorðnum breytingum, sbr. einkum 1. gr. laga nr. 93/1965. Þessi lög voru numin úr gildi með lögum nr. 48/1994 um brunatryggingar.

Vátryggingafélag Íslands hf. greiddi stefnda bætur fyrir húseign hans, Hafnargötu 1 (austurhluta), á grundvelli brunabótamatsverðs hússins, sem var 6.200.000 krónur, en dró frá 699.397 krónur, en það var matsverð þess hluta hússins, sem eftir stóð og talinn var nýtanlegur. Brunabætur til stefnda námu því alls 5.500.603 krónum. Þessi fjárhæð vátryggingarbóta er ekki sundurliðuð í matsgerð. Í „matsskýrslu“, sem vísað er til í héraðsdómi og undirrituð er af öðrum matsmanna, er bent á „önnur verðmæti, sem ekki eru innifalin í brunabótamati, þ. e. jarðvinnu, lóðarfrágang, lagnir og inntök“, en í málinu krefst stefndi ekki bóta fyrir tjón, sem hann kann að hafa

orðið fyrir vegna þess. Um tjón, sem stefndi telur sig hafa orðið fyrir vegna hreinsunar brunarústa, er ekki deilt fyrir Hæstarétti.

Framangreindri matsgerð hefur ekki verið hnekkt með endurmati samkvæmt 4. gr. laga nr. 59/1954 eða á annan hátt. Samkvæmt þessu er óbætt tjón stefnda vegna hinna brunatryggðu verðmæta 699.397 krónur eins og í héraðsdómi greinir.

Gögn um rétt stefnda til lóðar þeirrar, er hið brunna hús stóð á, eru óglögg, en stefndi greiddi gatnagerðargjald vegna hennar árið 1975 samkvæmt reglugerð nr. 321/1975 um gatnagerðargjöld í Neskaupstað.

II.

Áfrýjandi hafnaði 11. apríl 1990 umsókn stefnda frá 14. mars 1990 um leyfi til að byggja austurhluta hússins nr. 1 við Hafnarbraut „upp í sem næst þeirri mynd sem það var og af sömu stærð". Áfrýjandi nýtti sér ekki heimild til innlausnar samkvæmt 4. gr. laga nr. 59/1954. Hins vegar veitti áfrýjandi stefnda í maí 1990 heimild til að reisa hús, sem er sunnar en eldra húsið var og stendur að nokkru leyti á suðurhluta lóðar hússins, sem brann. Við munnlegan málflutning í Hæstarétti kom fram af hálfu lögmanns áfrýjanda, að nýja húsið er 590 rúmmetrar að stærð, en eldra húsið hafi verið 460 rúmmetrar. Telja verður ósannað, að við byggingu hins nýja húss hafi stefnda nýst undirstöður eldra hússins. Þegar af þessum ástæðum verður ekki fallist á það sjónarmið áfrýjanda, að stefndi hafi í raun verið að endurreisa hið brunna hús.

Samkvæmt þessu verður að leggja til grundvallar, að stefnda hafi vegna synjunar um leyfi til endurbyggingar glatast þeir hagsmunir, er hann hafði af því að fá að reisa nýtt hús á þeim undirstöðum eldra hússins, sem matsmenn töldu nýtanlegar.

Sýknukrafa áfrýjanda er m. a. á því reist, að stefndi hafi ekki orðið fyrir tjóni, þegar litið sé í heild á skipti aðila í kjölfar brunans. Þess vegna eigi hann ekki kröfu eftir 4. gr. laga nr. 59/1954. Því til stuðnings bendir áfrýjandi á, að stefndi hafi í reynd fengið bætur fyrir þann hluta tjónsins, sem ekki var greitt af brunatryggingunni, í formi réttinda til leigulóðar undir stærra hús. Telur áfrýjandi, að lóðin, sem stefndi fékk, sé ein af verðmætustu lóðum bæjarins. Einnig bendir áfrýjandi á, að fullt gatnagerðargjald hafi ekki verið

innheimt vegna nýju lóðarinnar, þar sem dregin hafi verið frá fjárhæð, sem svaraði til gatnagerðargjalds af eldri lóðinni með húsinu, sem á henni stóð.

Áfrýjandi hefur ekki sýnt fram á, að hann hafi gert það að skilyrði fyrir veitingu byggingarleyfis og hinnar nýju lóðar, að stefndi félli frá kröfu um greiðslu innlausnarverðs. Ef áfrýjandi taldi, að með veitingu þeirra leyfa, sem hér um ræðir, væri verið að ljúka lögskiptum málsaðila vegna brunatjónsins, bar honum að láta það koma skýrt í ljós, enda mátti honum sem stjórnvaldi vera kunnugt um reglur 4. gr. laga nr. 59/1954. Hér ber einnig að hafa í huga, að stefndi hafði greitt gatnagerðargjald af þeirri lóð, sem hús hans stóð á, og vegna nýja hússins var honum gert að greiða viðbótargjald.

Samkvæmt því, sem að framan er rakið, má fallast á með héraðsdómi, að synjun áfrýjanda um endurbyggingu húss stefnda feli í sér skyldu til innlausnar hússins á grundvelli 4. gr. laga nr. 59/1954.

Í héraðsdómi segir frá því, að hið nýja hús stefnda hafi verið fokhelt í ágúst 1990, en tekið í notkun í október 1990. Þótt ekki verði séð, að stefndi hafi krafið áfrýjanda bóta fyrr en með bréfi 11. desember sama ár, verður ekki talið, að hann hafi með tómlæti eða á annan hátt fyrirgert kröfurétti á hendur áfrýjanda.

III.

Með skírskotun til þess, sem nú var rakið, ber að staðfesta niðurstöðu héraðsdóms.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað, eins og greinir í dómsorði.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, bæjarsjóður Neskaupstaðar, greiði stefnda, Óskari Jónssyni, 80.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Austurlands 24. mars 1993.

Mál þetta, sem þingfest var á bæjarþingi Neskaupstaðar 19. september 1991 og tekið til dóms föstudaginn 12. febrúar sl., er höfðað af Óskari Jónssyni, kt. 180616-3819, Þiljuvöllum 30, Neskaupstað, á hendur bæjarstjóranum í Neskaupstað f. h. bæjarsjóðs Neskaupstaðar.

I.

Kröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði gert að greiða sér 794.077 kr. auk dráttarvaxta [...] auk málskostnaðar [...].

Af hálfu stefnda er þess krafist, að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað [...].

II.

Málavextir.

Málavextir eru þeir, að 12. mars 1990 varð mikið tjón af völdum eldsvoða á húseigninni nr. 1 við Hafnarbraut, Neskaupstað. Stefnandi var eigandi að austurhluta hússins, en eigandi vesturhlutans var kona að nafni Aðalbjörg Þorvarðardóttir. Húsið var tryggt lögboðinni brunatryggingu hjá Vátryggingafélagi Íslands hf., og var brunabótamat á eignarhluta stefnanda á tjónsdegi 6.200.000 kr. Samkvæmt mati var brunatjón á eigninni 5.500.603 kr., sem vátryggingafélagið bætti að frádregnum virðisaukaskatti, 495.054 kr.

Stefnandi lýsir málavöxtum þannig, að báðir eigendur Hafnarbrautar 1 hafi farið þess á leit við skipulagsnefnd Neskaupstaðar, að þeim yrði veitt heimild til að endurbyggja húsið. Eigendur hafi hins vegar ekki fengið heimild til þess, en stefnandi fengið heimild til að reisa nýtt hús með tilgreindum skilyrðum skammt frá þeim stað, sem hús hans hafði staðið. Ástæður synjunarinnar hafi verið sagðar þær, að staðsetning hússins bryti í bága við aðalskipulag kaupstaðarins. Stefnandi hafi margkrafið stefnda um bætur vegna tjóns, er hann hafi orðið fyrir vegna synjunarinnar, og með bréfi lögmanns hans, dags. 11. desember 1990, er krafist greiðslu innlausnarverðs í samræmi við ákvæði 4. gr. laga nr. 59/1954 um brunatryggingar utan Reykjavíkur. Í bréfinu er áskilinn réttur til að krefjast greiðslu kostnaðar, sem stefnandi kveðst hafa haft af eigninni eftir brunann, en stefndi hefur neitað því.

Stefnandi sundurliðar kröfugerð sína því þannig í stefnu:

1. Innlausnarverð austurhluta Hafnarbrautar 1 (mismunur brunabóta- og tjónmats 6.200.000–5.500.603)	kr.	699.397
2. Hreinsunarkostnaður:	kr.	94.680
Samtals	kr.	794.077

Stefndi kveður stefnanda strax eftir eldsvoðann hafa óskað eftir því að fá að endurbyggja húsið, en honum þá verið gert ljóst, að af skipulagsástæðum yrði húsið ekki reist á nákvæmlega sama stað, því þyrfti að hnika til um u. þ. b. fimm metra. Stefnandi hafi sótt mál sitt af miklu harðfylgi, og hafi aðalskipulagi bæjarins verið breytt vegna fyrirhugaðrar byggingar stefnanda. Hafi teikning stefnanda að húsinu verið samþykkt og stefnandi jafn-

framt fengið úthlutað undir húsið lóð. Hins vegar hafi stefnandi einungis greitt gatnagerðargjald af því rúmtaki nýja hússins, sem hafi verið umfram rúmtak hússins, sem brann.

III.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að synjun bæjaryfirvalda í Neskaupstað um heimild til endurbyggingar húseignarinnar nr. 1 við Hafnarbraut af skipulagsástæðum hafi falið í sér skyldu stefnda til að leysa til sín húseign stefnanda í því ástandi, sem hún var eftir brunann, sbr. 4. gr. laga nr. 59/1954 um brunatryggingar utan Reykjavíkur. Synjun á heimild til endurbyggingar hafi verið ólögmæt, þar sem stefndi hafi ekki leyst til sín eign þá, sem var eftir brunann. Samkvæmt áðurnefndri 4. gr. og almennum reglum skaðabótaréttar eigi brunatjón á húseigninni alls ekki að svipta stefnanda rétti til þess að nýta sér eign sína, án þess að bætur komi fyrir. Með innlausn á vesturhluta húseignarinnar hafi stefndi fallist á innlausnarskyldu sína, og aðrar reglur geti ekki gilt um eiganda austurhlutans.

Um vaxtakröfu vísar stefnandi til vaxtalaga nr. 25/1987 og auglýsinga Seðlabanka Íslands á hverjum tíma.

Vaxta sé krafist frá 1. júní 1990, því að 8. maí það ár hafi bæjarstjórn Neskaupstaðar staðfest ákvörðun skipulagsnefndar frá 2. maí, sem falið hafi í sér þá niðurstöðu, að stefnandi fengi ekki að endurbyggja húseign sína á sama grunni, heldur yrði að reisa nýtt hús.

Kröfu um málskostnað og vexti á hann styður stefnandi 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun reisir stefnandi á lögum nr. 50/1988, því að stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur.

Stefndi kveður stefnanda hafa í raun fengið betri rétt en hann hafði fyrir brunann, þar sem hann hafi á þessari einni verðmætustu lóð í bænum reist stærra hús en hann átti áður og auk þess fengið lóðarleiguréttindi. Stefnanda hafi verið í lófa lagið að fá miklu meira verð fyrir lóðina vegna álagðra gatnagerðargjalda, því að stefnandi hafi einungis greitt hluta gatnagerðargjalda, þ. e. stefnandi hafi ekki greitt gatnagerðargjöld fyrir rúmtak eldra hússins. Þá hafi stefndi breytt aðalskipulagi vegna óska stefnanda um að byggja á sömu lóðinni, og til ofangreinds beri að líta, jafnvel þótt talið yrði, að stefnandi hafi ekki fengið að byggja á sömu lóð. Stefnandi vísi um kröfur sínar á 4. gr. laga nr. 59/1954 og almennar reglur skaðabótaréttar, en þar sem stefnandi hafi ekki orðið fyrir tjóni, eigi hann ekki rétt á greiðslum úr hendi stefnda. Stefndi hafi ávallt talið, að hann væri að fullnægja hugsanlegri skyldu sinni gagnvart stefnanda. Hann vísar til bréfs byggingarfull-

trúans í Neskaupstað, dags. 16. maí 1990, til lögmanns Aðalbjargar Þorvarðardóttur, eiganda vesturhluta hússins, þar sem endurbygging sé leyfð með ákveðnum skilyrðum, en þess jafnframt getið, að bæjarsjóður teldi sig ekki bótaskyldan, hvort sem endurbygging yrði leyfð eða ekki, því að húsið væri lóðarréttindalaust, a. m. k. að hluta. Stefnandi hafi engar athugasemdir gert við afgreiðslu málsins og ekki krafist innlausnar fyrr en eftir, að stefndi hafði samþykkt teikningar að nýju húsi. Stefnanda hafi borið að gera grein fyrir innlausnarkröfu sinni, ef hann taldi hana ekki falla niður með því, að stefndi samþykkti nýja húsbyggingu nánast á sömu lóð, og hafi stefnandi þannig fyrirgert rétti sínum til innlausnar. Þar sem stefnandi hafi óskað eftir endurbyggingu hússins, hafi ekki orðið um innlausn að ræða. Þá mótmælir stefndi fjárhæð innlausnarverðs, þar sem sökklar hins eldra húss hafi verið ónothæfir undir nýtt hús, jafnvel þótt byggt hefði verið á sama stað, og sé það mál stefnanda og tryggingafélagsins, sem seldi brunatrygginguna. Eigandi vesturhluta hússins, Aðalbjörg Þorvarðardóttir, hafi lýst yfir, að hún hefði ekki áhuga á að byggja upp sinn hluta, og hafi stefndi haft meðalgöngu um, að þriðji aðili byggði upp vesturhlutann, sem greitt hafi stefnda þá fjárhæð, sem stefndi hafði greitt nefndri Aðalbjörgu. Þá mótmælir stefnandi kröfu stefnanda um hreinsunarkostnað, sem hann telur vera bestu sönnun þess, að stefnandi hefði haldið þeirri lóð, sem hann áður hafði haft, því að ekki hefði verið nauðsynlegt fyrir stefnanda að láta hreinsa lóð, sem hann hafði ekki umráðarétt yfir.

Niðurstöður.

Stefnandi í máli þessu krefur stefnda um bætur vegna ætlaðs tjóns stefnanda af því að fá ekki heimild til endurbyggingar húss síns eftir bruna.

Samkvæmt fundargerðabók skipulagsnefndar Neskaupstaðar sótti stefnandi skömmu eftir brunann um að fá að endurbyggja húsið „sem næst í þeirri mynd sem það var í og af sömu stærð", eins og segir í fundargerðabók nefndarinnar. Honum var synjað um það af hálfu stefnda, vegna þess að húseignin bryti í bága við aðalskipulag. Í maí sama ár samþykkti byggingarnefnd Neskaupstaðar, að stefnandi mætti reisa nýtt hús, að hluta til á sama stað og áður, og var samþykkt þessi staðfest á fundi bæjarstjórnar 8. maí 1990. Í framhaldi þess var gerður lóðarleigusamningur í þessu skyni og stefnanda gert að greiða gatnagerðargjöld af því rúmtaki nýja hússins, sem var umfram rúmtak hússins, sem brann. Því verður ekki litið svo á, að um endurbyggingu hafi verið að ræða, heldur verður að telja, að nýtt hús hafi risið að hluta til á sama stað og hið fyrra hús stóð. Svokölluð botnúttekt á því húsi fór fram 25. júlí 1990, og var húsið fokhelt í ágúst 1990, en tekið í notkun í október það ár. Eftir að stefnandi hafði reist húsið, seldi hann það.

Í 4. gr. laga nr. 59/1954 kemur skýrt fram, að heimild til að krefjast innlausnar er hjá hlutaðeigandi sveitarstjórn, en ekki hjá húseiganda. Telja verður, að sú staðreynd, að stefndi synjaði stefnanda um upphaflegu ósk stefnanda um endurbyggingu hússins á sama stað, feli í sér innlausnarskyldu skv. ákvæðum 4. gr. laga nr. 59/1954, þannig, að stefnda hafi borið að nýta sér heimild til innlausnar, hafi hann viljað taka lóðina af stefnanda, en stefndi leysti til sín vesturhluta hússins.

Stefndi hefur haldið því fram, að stefnandi hafi ekki orðið fyrir tjóni, því að stefndi hafi sýnt stefnanda lipurð vegna þessa máls. Á þá ákvörðun stefnda að gera nýjan lóðarleigusamning við stefnanda, er reisti nýtt hús, sem tekið var í notkun í október 1990, verður því að líta sem sérstaka ákvörðun, en ekki hefur verið sýnt fram á í málinu, að sá háttur, sem hafður var á, væri metinn af báðum aðilum sem ígildi innlausnarbóta.

Samkvæmt því, sem að framan greinir, verður ekki litið til þess við mat á tjóni stefnanda, hvort stefndi hafi veitt honum betri lóð en hann áður hafði eða ekki krafið stefnanda um eins há gatnagerðargjöld og hann taldi sér vera unnt. Ekki ber heldur að líta til þess, hvort stefnandi hafi náð að selja háu verði það hús, sem hann reisti eftir brunann, en stefnandi sinnti ekki þeirri áskorun stefnda að leggja fram í málinu kaupsamning vegna þeirrar sölu, enda liggja margar ástæður að baki söluverði húsa. Það verður að telja mál stefnda eins, hvort stefndi hafi talið sig vera liðlegan í garð stefnanda með því að breyta skipulagi, svo að stefnandi gæti byggt. Það var stefndi, sem af skipulagsástæðum heimilaði ekki, að húsið yrði endurbyggt, eins og stefnandi óskaði, og gat stefndi krafist innlausnar í samræmi við ákvæði 4. gr. laga nr. 59/1954, en hann kaus að hafa þann hátt á, sem áður segir.

Stefnandi kvaðst fyrir dómi telja, að húsið hefði brunnið svo, að hvorki plata þess né sökklar hefðu getað nýst við endurbyggingu. Vitnið Guðmundur Helgi Sigfinnsson, sem var bæjartæknifræðingur Neskaupstaðar og er það enn, sagði, að grunnur hússins hefði ekki allur nýst við endurbyggingu, en gat þess jafnframt, að þarna væri góður staður til að byggja og ódýr grunnur, og kvað það vega á móti. Þá taldi vitnið ekki víst, að byggingarfulltrúi hefði án skoðunar leyft byggingu á gömlu sökklunum, en taldi, að vegna góðrar undirstöðu hefði verið hægt að leyfa grunna sökkla, en að nýi grunnurinn stæði að hluta til inni á þeim gamla.

Í matsskýrslu, unninni af Einari Jóhannssyni og Magnúsi Jónssyni tæknifræðingi, sem undirritaði skýrsluna og staðfesti fyrir dómi, segir m. a.: „Niðurstaða tjónsmats var 5.500.603 kr. á verðlagi tjónsdags og nýtt brunabótamat var á sama verðlagi, 6.200.000 kr.

Mismunur brunabótamats og tjónsmats, þ. e. 799.937 kr. (sic), felst í efn-

islegum verðmætum brunarústanna, þ. e. botnplötu, sökklum o. þ. h. Einnig vil ég benda á önnur verðmæti sem ekki eru innifalin í brunabótamati, þ. e. jarðvinnu, lóðarfrágang, lagnir og inntök." Fyrir dómi kvað vitnið Magnús Jónsson það vera venju, að brunabótamat „væri aðeins bundið við útlínur hússins", eins og vitnið komst að orði.

Ekki verður talið, að stefnandi hafi með framangreindum orðum sínum verið að falla frá kröfugerð sinni eða lækka hana, en vegna framburðar hans og vitnisins Guðmundar Helga má þó telja líklegt, að tjón stefnanda hafi verið minna en nemi mismun á greiðslum brunabótamatsverðs og tjónsbóta. Hins vegar bendir sú staðreynd, að stefnandi fær ekki fullar brunabætur, til þess, að hann hafi orðið fyrir tjóni. Samkvæmt 4. gr. laga nr. 59/1954 getur sveitarstjórn eða eigandi húss krafist endurmats, telji annar hvor brunabótamatsverðið ekki vera rétt. Fallast ber á það með stefnda, að líklega hefði orðið illmögulegt að láta fara fram yfirmat, þar sem stefnandi reisti hús á lóðinni skömmu eftir brunann, en líta ber einnig til þess, að sú bygging var reist skv. samþykki stefnda, sem upphaflega hafði neitað stefnanda um endurbyggingu án þess að innleysa það, sem eftir var af húseigninni eftir brunann. Vart verður talið, að stefndi hafi frekar getað nýtt sér húsgrunninn við Hafnarstræti 1, auk þess sem ekki verður annað séð af fram lögðum samningi stefnda við Aðalbjörgu Þorvarðardóttur, eiganda vesturhluta Hafnarstrætis 1, að stefndi hafi með vísan til 4. gr. laga nr. 59/1954 leyst til sín vesturhlutann, án þess að athugasemdir kæmu fram um tjónsmat.

Í 4. gr. laga nr. 59/1954 segir, að við innlausn skuli sveitarstjórn greiða mismun þann, sem er á brunabótum og heildarmatsverði húss. Þrátt fyrir það að innlausn hafi ekki farið fram, þykir að öllu virtu rétt að leggja til grundvallar fram lagða matsgerð á tjóni stefnanda.

Vegna mótmæla stefnanda verður að telja of seint fram komna þá málsástæðu stefnda, sem hann nefndi í málflutningi, að skuldajöfnuður hafi orðið á milli aðila vegna þeirrar fyrirframgreiðslu, sem stefnandi virðist hafa notið hjá stefnda.

Vegna þess að stefnandi byggði að hluta til á þeirri lóð, er hann áður hafði, og fékk áfram umráðarétt yfir hluta hennar, er kröfu hans um greiðslu hreinsunarkostnaðar hafnað.

Ber því að dæma stefnda til að greiða stefnanda 699.397 kr. ásamt dráttarvöxtum, eins og greinir í dómsorði. Samkvæmt framansögðu og með vísan til 15. gr. laga nr. 25/1987 þykir þó rétt að miða upphafsdag vaxta við 11. desember 1990, er stefndi lét bréflega í ljós kröfugerð sína.

Rétt þykir, að málskostnaður falli niður.

Ólafur Börkur Þorvaldsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, bæjarsjóður Neskaupstaðar, greiði stefnanda, Óskari Jónssyni, 699.397 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 10. gr. og 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 11. desember 1990 til greiðsludags.

Málskostnaður fellur niður.