Fimmtudaginn 18. mars 1999.

Nr. 243/1998. **Jóhanna Bogadóttir**
(Ástráður Haraldsson hrl.)
gegn
Mosfellsbæ
(Aðalsteinn E. Jónasson hrl.)
og gagnsök

Lóðarleiga. Riftun. Skipulag. Skaðabætur. Gagnsök. Gjafsókn.

J fékk úthlutaðri lóð í sveitarfélaginu M. Nokkrum dögum fyrir úthlutunina samþykkti byggingarnefnd M staðsetningu spennistöðvar um 15 metrum utan við lóðina. Var spennistöðin reist stuttu síðar. J lét vinna fyrir sig teikningar og greiddi gatnagerðargjöld, áður en henni varð kunnugt um spennistöðina. Fór J fram á riftun lóðarleigusamnings vegna nálægðar spennistöðvarinnar og samþykkti M að taka aftur við lóðinni og endurgreiddi þau gjöld sem J hafði innt af hendi með verðbótum en án vaxta. Í málinu krafðist J skaðabóta af M vegna hönnunarkostnaðar og vaxta af gjöldunum sem voru endurgreidd. Var fallist á það að M hefði verið rétt að gera J fyrirfram ljóst að spennistöð yrði reist á opnu svæði nærri lóð hennar, en ekki var talið að vanræksla M á því hefði falið í sér vanefnd sem metin væri veruleg og veitt hefði J rétt til riftunar. Var niðurstaða héraðsdóms um sýknu M af kröfum J staðfest.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 8. júní 1998. Hún krefst þess að gagnáfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér 545.967 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af nánar tilgreindum fjárhæðum frá 1. nóvember 1994 til 10. maí 1995, en af allri kröfufjárhæðinni frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst hún málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti án tillits til gjafsóknar, sem henni hefur verið veitt á báðum dómstigum.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði héraðsdómi 13. júlí 1998. Hann krefst þess aðallega að héraðsdómur verði staðfestur um annað en málskostnað,

sem aðaláfrýjandi verði dæmd til að greiða honum í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann þess að kröfur aðaláfrýjanda verði lækkaðar og málskostnaður látinn falla niður.

I.

Með bréfi 13. júní 1994 var aðaláfrýjanda tilkynnt að bæjarráð gagnáfrýjanda hafi samþykkt umsókn hennar um að fá úthlutað leigulóð nr. 16 við Skeljatanga til að reisa þar íbúðarhús. Fáum dögum áður, eða hinn 6. sama mánaðar, hafði gagnáfrýjandi heimilað Rafmagnsveitu Reykjavíkur að reisa spennistöð 15 metrum frá mörkum þessarar lóðar. Aðaláfrýjandi kveður sér ekki hafa orðið kunnugt um þetta fyrr en 13. október 1994, þegar hún kom á staðinn og sá spennistöðina, sem reist hafði verið í ágúst sama árs. Hafði aðaláfrýjandi þá greitt gagnáfrýjanda gjöld vegna byggingarinnar og lagt í kostnað við að hanna hús það, er hún hugðist reisa á lóðinni. Með bréfi 18. október 1994 lýsti hún af þessum sökum yfir riftun lóðarleigusamnings og krafðist endurgreiðslu á þegar greiddum gjöldum, auk þess sem hún áskildi sér rétt til að gera skaðabótakröfu síðar. Gagnáfrýjandi samþykkti um síðir að taka aftur við lóðinni og endurgreiddi gjöldin með verðbótum, en án vaxta. Með málsókn þessari krefst aðaláfrýjandi skaðabóta vegna hönnunarkostnaðar og vaxta af gjöldunum, sem gagnáfrýjandi hefur endurgreitt.

II.

Í héraðsdómi er gerð grein fyrir skipulagi, er gilti á svæðinu, þegar atvik máls þessa urðu. Verður fallist á með aðaláfrýjanda að henni hafi ekki verið unnt með því að kynna sér aðal- og deiliskipulag að komast að raun um ákvörðun bæjaryfirvalda um að koma fyrir spennistöð þar, sem hún síðar reis. Sjónarmið, sem teflt hefur verið fram varðandi skipulag á svæðinu og gerð er grein fyrir í héraðsdómi, varða að öðru leyti engu fyrir úrlausn málsins.

III.

Kröfur aðaláfrýjanda eru studdar þeim rökum, að gagnáfrýjandi hafi vanrækt að gera henni kunnugt um fyrirhugaða spennistöð áður en lóðarleigusamningur var gerður. Hafi starfsmenn gagnáfrýjanda jafnframt vitað eða mátt vita um forsendur hennar fyrir því að reisa hús á þessum stað, en þær hafi öðru fremur verið óhindrað útsýni til norðurs

og vesturs. Hafi henni verið kynnt að á því svæði, sem spennistöðin síðar reis, ætti að verða grænt svæði og í engu verið minnst á slíkt mannvirki. Með tilkomu stöðvarinnar hafi forsendur brostið fyrir samningsgerð af hennar hálfu og það jafnframt falið í sér augljósar vanefndir af hálfu gagnáfrýjanda. Hafi starfsmenn hans með sviksamlegum hætti eða stórfelldu gáleysi valdið því að henni varð ekki kunnugt um þetta mannvirki fyrr en hún hafði lagt í mikinn kostnað við undirbúning framkvæmda. Þar sem réttur hennar til að rifta samningnum hafi verið fyrir hendi sé gagnáfrýjandi jafnframt skaðabótaskyldur.

Gagnáfrýjandi hefur í málsvörn sinni gefið þá skýringu, að ekki hafi hvarflað að starfsmönnum sínum að spennistöð í nágrenni lóðarinnar gæti ráðið úrslitum um hvort aðaláfrýjandi kysi að taka lóðina á leigu. Almennt sé nálægð slíkra stöðva því ekki til fyrirstöðu að sóst sé eftir lóðum. Engin ástæða hafi verið til að ætla að annað gilti hér en endranær. Er því mótmælt að um nokkra sök geti verið að ræða hjá starfsmönnum gagnáfrýjanda eða að tilkoma spennistöðvarinnar feli í sér vanefnd á lóðarleigusamningi, sem veitt hafi aðaláfrýjanda rétt til að rifta honum. Að auki hafi hin nýja spennistöð orðið til hags fyrir íbúa hverfisins, en hún hafi komið í stað gamallar og ófullkominnar spennistöðvar, sem staðið hafi á opnu svæði og litlu fjær lóð aðaláfrýjanda en sú nýja. Hafi aðaláfrýjandi enga athugasemd gert við þá stöð, sem hafi blasað við augum er hún skoðaði aðstæður fyrir samningsgerð. Eftir að óánægja aðaláfrýjanda kom í ljós hafi gagnáfrýjandi samþykkt að taka lóðina til baka af tillitssemi við aðaláfrýjanda án þess að í því fælist nein viðurkenning á rétti hennar til að rifta samningnum.

IV.

Fram er komið, að aðaláfrýjandi átti einkum samskipti við byggingarfulltrúa gagnáfrýjanda er hún leitaði að hentugri byggingarlóð í Mosfellsbæ og sótti síðan um þá lóð að Skeljatanga 16, sem áður er getið. Hafa þau bæði gefið skýrslu fyrir dómi, þar sem nánar var greint frá aðdraganda þess að leigusamningur var gerður um lóðina. Hefur aðaláfrýjandi ekki stutt neinum rökum að svikum hafi verið beitt af hálfu starfsmanna gagnáfrýjanda í samskiptum við hana.

Til stuðnings sjónarmiðum sínum um vanefndir af hálfu gagnáfrýjanda vísar aðaláfrýjandi annars vegar til þess að almennt sé óæskilegt af heilsufarsástæðum að hafa spennistöð nærri híbýlum manna vegna

rafsegulsviðs, sem slíkum stöðvum fylgi. Sjálf sé hún viðkvæm fyrir slíku. Í annan stað er haldið fram, að spennistöðin hafi stórlega spillt útsýni frá lóðinni. Vanræksla gagnáfrýjanda um að greina fyrirfram frá því að mannvirki þessarar tegundar yrði reist svo nærri lóðinni hafi þannig falið í sér verulega vanefnd, sem hafi heimilað riftun samningsins.

Að því er varðar fyrrnefnda atriðið kom fram í skýrslu byggingarfulltrúans fyrir dómi, að hin síðari ár hafi stjórnendur gagnáfrýjanda leitast við að velja spennistöðvum stað á opnum svæðum í íbúðarhverfum, en óhjákvæmilegt sé að leyfa slíkar stöðvar í öllum hverfum. Þá sé allur umbúnaður þeirra og frágangur mun fullkomnari nú en áður. Í einhverjum tilvikum vilji menn ekki hafa slík mannvirki nærri heimilum sínum af ótta við heilsuspillandi áhrif þeirra. Almennt verði þó að telja þá afstöðu ríkjandi að menn setji slíkt ekki sérstaklega fyrir sig. Mótmælir gagnáfrýjandi því að fram séu komnar sannanir fyrir því að heilsutjón geti hlotist af nábýli við slík mannvirki. Verði auk þess að líta sérstaklega til þess að spennistöðin standi ekki við lóðina, heldur 15 metrum frá henni og 25 metrum frá húsi á lóðinni.

Aðaláfrýjandi hefur ekki stutt áðurgreint sjónarmið sitt um áhrif spennistöðvar á heilsufar manna neinum gögnum. Gegn andmælum gagnáfrýjanda hefur hún ekki sýnt fram á að skortur á upplýsingum hafi af þessum ástæðum falið í sér verulega vanefnd, sem heimilað hafi henni riftun samningsins.

Varðandi síðarnefnda atriðið, að útsýni frá lóðinni hafi spillst, heldur gagnáfrýjandi fram að aðaláfrýjanda hafi ekki verið veitt nein trygging eða vilyrði fyrir því að það yrði óskert til frambúðar. Þvert á móti hafi henni fyrir samningsgerð verið sýndur uppdráttur, þar sem skýrt hafi komið fram að skipulag væntanlegrar íbúðabyggðar við Súluhöfða væri ófrágengið. Það hverfi væri nærri lóð hennar og í sömu stefnu frá lóðinni og umþrætt spennistöð. Milli hverfanna sé einungis mjótt opið svæði, þar sem spennistöðin stendur. Hafi aðaláfrýjandi af þessari ástæðu mátt búast við að útsýni yrði skert til frambúðar mun meira en spennistöðin gerði. Stöðin sé lágreist og að auki séu aðstæður þannig að hún standi lægra en hús á lóðinni. Raunveruleg skerðing útsýnis af hennar völdum sé því sáralítil. Loks sé ráðgert að gróðursetja tré við stöðina, sem muni hylja hana að verulegu leyti er fram líði stundir.

Fallist verður á með aðaláfrýjanda að gagnáfrýjanda hefði verið rétt

að gera henni fyrirfram ljóst að spennistöð yrði reist á opnu svæði nærri lóð hennar. Þegar öll þau atriði eru virt, sem að framan eru rakin, verður hins vegar ekki talið að vanræksla gagnáfrýjanda á því hafi falið í sér vanefnd, sem metin verði veruleg, og veitt hefði aðaláfrýjanda rétt til að rifta lóðarleigusamningnum. Verður niðurstaða hins áfrýjaða dóms samkvæmt því staðfest.

Hvor aðili skal bera sinn kostnað af rekstri málsins fyrir Hæstarétti. Gjafsóknarkostnaður aðaláfrýjanda verður ákveðinn eins og nánar segir í dómsorði.

Dómsorð:

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Gjafsóknarkostnaður aðaláfrýjanda, Jóhönnu Bogadóttur, greiðist úr ríkissjóði, þar á meðal málflutningsþóknun lögmanns hennar fyrir Hæstarétti, 200.000 krónur.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 19. mars 1998.

Ár 1998, fimmtudaginn 19. mars, er á dómþingi Héraðsdóms Reykjavíkur í málinu nr. E-4076/1997: Jóhanna Bogadóttir gegn Mosfellsbæ uppkveðinn svohljóðandi dómur.

Mál þetta, sem dómtekið var 25. febrúar síðastliðinn, er höfðað með stefnu, þingfestri 16. september 1997, af Jóhönnu Bogadóttur, kt. 081144-7619, nú til heimilis að Óðinsgötu 7, Reykjavík, gegn Mosfellsbæ, kt. 470269-5969, Hlégarði, Mosfellsbæ, til greiðslu skuldar, að fjárhæð 545.967 kr., ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1997 af 357.439 kr. frá 1. nóvember 1994 til 4. nóvember sama ár, þá af 524.767 kr. frá þeim degi til 10. maí 1995, en af 545.967 kr. frá þeim degi til greiðsludags. Þess er krafist, að dráttarvextir verði höfuðstólsfærðir á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. nóvember 1995. Þá krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu skv. mati réttarins eða skv. framlögðum málskostnaðarreikningi, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál, auk álags á málskostnað, er nemi virðisaukaskatti.

Af hálfu stefnda er aðallega krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda í málinu og að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu skv. mati réttarins. Til vara krefst stefndi þess, að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega frá því, sem þar kemur fram, og að málskostnaður verði í því tilviki felldur niður.

Stefnandi fékk gjafsókn í málinu með bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytisins, dagsettu 23. október 1995.

I.

Málavextir.

Með bréfi, dagsettu 13. júní 1994, var stefnanda úthlutað lóð til byggingar íbúðarhúsnæðis að Skeljatanga 16 í Mosfellsbæ. Kemur fram í bréfinu, að lóðin skuli verða byggingarhæf 1. ágúst 1994. Viku áður, eða 6. júní, var samþykkt í byggingarnefnd stefnda beiðni Rafmagnsveitu Reykjavíkur um staðsetningu nýrrar spennistöðvar um 15 metra norðvestan við lóðarmörk Skeljatanga 16. Átti spennistöðin að koma í stað eldri stöðvar, sem var í um 40 metra fjarlægð frá hinni fyrirhuguðu spennistöð. Var nýja spennistöðin reist á tímabilinu frá 4. - 15. ágúst sama ár og eldri stöðin rifin í kjölfarið.

Eftir að stefnandi hafði fengið lóðinni úthlutað, lét hún vinna fyrir sig teikningar að húsi á umræddri lóð, og voru þær samþykktar í byggingarnefnd stefnda 26. september 1994. Þann 6. október sama ár greiddi stefnandi gatnagerðargjöld að fjárhæð 1.969.177 kr., 600.000 kr. í peningum og eftirstöðvarnar, 1.411.523 kr., með útgáfu skuldabréfs.

Stefnandi kveðst hafa farið að Skeljatanga 16 þann 13. október 1994 til að líta að nýju á aðstæður, en þá séð, að búið var að reisa nýju spennistöðina. Kveður stefnandi lóðina hafa verið valda sérstaklega með tilliti til útsýnis og umhverfis, en um það hafi fulltrúum stefnda verið kunnugt. Fór stefnandi fram á við stefnda með bréfi, dagsettu 18. sama mánaðar, að lóðarleigusamningi yrði rift og kaupin gengju til baka. Jafnframt krafðist hún endurgreiðslu þeirra gjalda, sem hún hafði staðið skil á samkvæmt framansögðu, auk þess sem hún áskildi sér rétt til skaðabóta. Með bréfi lögmanns stefnda, dagsettu 22. desember 1994, var fallist á að taka lóðina til baka og endurgreiða umrædd gjöld, að því tilskildu, að málinu yrði þar með lokið. Var það boð samþykkt formlega í bæjarráði stefnda 22. febrúar 1995. Endurgreiddi stefndi þá peningafjárhæð, sem stefnandi hafði innt af hendi, auk verðbóta, í maí og júní 1995, en áður hafði stefndi tekið við skuldabréfi því, sem stefnandi hafði gefið út fyrir gatnagerðargjöldunum.

Við aðalmeðferð málsins 25. febrúar sl. fóru dómari, stefnandi og lögmaður hennar, sem og lögmaður stefnda og byggingarfulltrúi á vettvang að Skeljatanga 16, Mosfellsbæ, og könnuðu aðstæður.

II.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi kveður kröfu sína vera vegna útlagðs kostnaðar af hennar hálfu fram til þess tíma, er hún rifti lóðarleigusamningi við stefnanda og hætt var við framkvæmdir. Um sé að ræða kostnað vegna hönnunarvinnu, að fjárhæð 167.328 kr., og teikninga arkitekts, að fjárhæð 357.439 kr., auk vangoldinna vaxta af fjármunum þeim, er stefnandi greiddi stefnda 6. október 1994 og fékk endur-

greidda 10. maí 1995. Er krafist vaxta af þeirri fjárhæð fyrir tímabilið frá 7. október 1994 til 9. maí 1995 og miðað við 6% ársvexti, 21.200 kr., auk dráttarvaxta af þeirri fjárhæð frá því hún varð gjaldkræf 10. maí 1995. Stefnufjárhæð er því samtals 545.967 kr.

Stefnandi byggir á því, að stefndi hafi vanefnt samning aðila svo, að henni hafi verið heimilt að beita riftun sem vanefndaúrræði og jafnframt eigi hún kröfu á hendur stefnda til greiðslu vangildisbóta vegna þess kostnaðar, er hún hafi orðið fyrir.

Það hafi verið mat Skipulagsstjóra ríkisins samkvæmt bréfi þess embættis, dagsettu 8. febrúar 1995, að geta hefði átt umræddrar spennistöðvar á deiliskipulagi, sbr. 4. gr. skipulagslaga nr. 19/1964, enda rafstöðin „bygging" í skilningi 1. gr. byggingarlaga nr. 54/1978. Samkvæmt byggingar- og skipulagsreglugerðum skuli jafnan liggja fyrir samþykkt eða staðfest deiliskipulag, áður en einstakar framkvæmdir eru leyfðar, auk þess sem ekki megi samkvæmt ákvæðum reglugerðarinnar veita leyfi til byggingar mannvirkis, nema það sé í samræmi við staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag. Það, að heimila byggingu spennistöðvar, hafi þannig verið beinlínis ólögmætt.

Stefndi hafi auk þess vanrækt að upplýsa stefnanda um fyrirhugaða spennistöð, áður en lóðarleigusamningur var gerður, en það hafi hvorki verið gert munnlega né með þeim gögnum, sem stefnanda hafi verið látin í té. Hafi starfsmönnum stefnda ekki getað dulist fyrirhuguð bygging spennistöðvarinnar, enda hafi byggingarnefnd stefnda þegar verið búin að veita leyfi til byggingar hennar, er samningar tókust milli stefnanda og stefnda um lóðarleigu. Þá hafi starfsmenn stefnda vitað eða mátt vita um forsendur stefnanda fyrir gerð lóðarleigusamningsins. Stefnandi sé myndlistarmaður og hús hennar átt að vera hannað sérstaklega með tilliti til þess. Hafi útsýni frá lóðinni verið ákvörðunarástæða stefnanda fyrir húsbyggingu á þessari lóð. Í þessu sambandi skipti engu þótt önnur byggingarsvæði í grenndinni hafi ekki verið endanlega skipulögð. Sé spennistöðin í slíkri nálægð við lóð stefnanda, að átt hefði að geta hennar á skipulagsuppdráttum og öðrum teikningum af svæðinu, sem stefnanda hafi verið látnar í té. Hafi starfsmenn stefnda þannig með stórfelldu gáleysi orðið þess valdandi, að stefnanda hafi ekki verið kunnugt um spennistöðina, fyrr en hún hafi verið búin að leggja í mikinn kostnað við undirbúning byggingarframkvæmda. Með byggingu rafstöðvarinnar hafi verið brostnar forsendur stefnanda fyrir leigu á lóðinni, jafnframt því sem um augljósar vanefndir á samningi hennar og stefnda hafi verið að ræða. Hafi sá samningur verið gerður í trausti þess, að skipulagsteikningar og aðrar upplýsingar, sem stefndi hafi látið stefnanda í té, væru réttar og í samræmi við raunveruleikann.

Þá byggir stefnandi á því, að stefndi hafi, með því að samþykkja að taka lóðina til baka, viðurkennt riftunarrétt stefnanda og jafnframt fallið frá því skil-

yrði, sem sett hafi verið um, að lóðin yrði tekin til baka gegn því, að ekki yrðu hafðar uppi frekari kröfur af hálfu stefnanda.

Ennfremur hafi stefndi vanrækt skyldur sínar samkvæmt stjórnsýslulögum við afgreiðslu málsins. Þannig hafi stefndi ekki gætt að upplýsingarrétti stefnanda samkvæmt 15. gr. laga nr. 37/1993 og rannsóknarskyldu samkvæmt 10. gr. sömu laga. Stefndi sé sérfróður að þessu leyti og þeir starfsmenn stefnda, sem stefnandi hafi átt í samskiptum við, hafi víðtæka reynslu af viðskiptum sem þessum. Hafi aðstöðumunur milli aðila því verið mikill.

Stefndi hafi, með því að geta ekki umræddrar byggingar á deiliskipulagi fyrir svæðið, bakað stefnanda tjón, sem svari til stefnukröfu málsins. Hefði stefnandi ekki orðið fyrir tjóni því, sem um sé deilt í máli þessu, hefði stefndi gætt skyldu sinnar að þessu leyti, og stefnandi því aldrei ráðist í byggingarframkvæmdirnar að Skeljatanga 16. Geti teikningar þær, sem stefnandi hafi látið gera, ekki nýst henni framar. Teikningarnar hafi verið sérstaklega gerðar með tilliti til þeirrar lóðar, sem stefnandi hafi fengið úthlutað. Hafi fyrirhugað hús hennar verið hannað með sérstöku tilliti til stærðar lóðarinnar, legu hennar, umhverfisins á svæðinu og útsýnis. Sé ógerningur að notast við þær annars staðar, jafnframt því sem vanefndir stefnda hafi riðlað öllum áformum stefnanda um húsbyggingu, svo að hún hafi orðið að hverfa frá þeim hugmyndum. Hafi stefnandi þannig þurft að standa straum af talsverðum kostnaði vegna þess eins að treysta þeim upplýsingum, sem henni hafi verið gefnar af stefnda.

Stefnandi byggir kröfur sínar á meginreglum kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga, vanefndum þeirra og riftun, auk meginreglna um skaðabætur innan samninga. Þá byggir stefnandi á lögum nr. 39/1922 um lausafjárkaup, lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, stjórnsýslulögum nr. 37/1993, skipulagslögum nr. 19/1964 og byggingarlögum nr. 54/1978. Að lokum reisir stefnandi kröfur um vexti og vaxtavexti á lögum nr. 25/1987 með síðari breytingum.

III.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Aðalkrafa stefnda um sýknu byggist á eftirfarandi málsástæðum:

1) Stefndi hafi, með því að taka aftur umrædda lóð, einungis verið að aðstoða stefnanda, er ljóst var, að hún vildi ekki nýta sér rétt, sem hún hafði samkvæmt úthlutunarskilmálum. Þetta hafi verið umfram skyldu og þann kostnað, sem stefnandi hafi sjálf skapað sér með því að ráða arkitekt og hönnuð, verði stefnandi sjálf að bera. Hafi því ekki verið um neina vanefnd stefnda að ræða að þessu leyti, og telji stefnandi sig eiga kröfu vegna þessa kostnaðar, beri stefnanda að beina henni að þeim fagmanni, sem hún réð til starfa við að útbúa teikningar þær, er hér um ræðir, enda viðurkenni arkitektinn að hafa haft uppdrætti undir

höndum, þar sem umrædd spennistöð komi fram, og að honum hafi verið ljósar meintar forsendur hennar fyrir byggingu á umræddri lóð. Sé hér því um aðildarskort að ræða.

2) Riftun samkvæmt 1. mgr. 42. gr. kaupalaga sé talin heimil, hafi galli verið verulegur eða um svik hafi verið að ræða. Hvorugu þessara skilyrða sé hér til að dreifa. Um sé að ræða svæði í byggingu. Á öllum svæðum með íbúabyggð sé þörf á spennistöðvum, en þær séu iðulega staðsettar á opnum svæðum við rætur íbúabyggðar, til þess að auðvelt sé að komast að þeim með viðgerðir og viðhald og ekki þurfi að rjúfa götur í þeim tilgangi. Stefnanda hafi verið gert ljóst, að svæðið var í vinnslu. Hljóti hún að hafa séð [eldri] spennistöð, sem verið hafi um 30 metra frá lóðamörkum, ásamt staurum og loftlínu. Verði húsbyggjendur almennt að gera ráð fyrir ýmsum þáttum í umhverfi húsa sinna, t.d. raflínum, símalínum, gervihnattadiskum og spennistöðvum, svo ekki sé minnst á breytingar á deiliskipulagi, og jafnvel trjágróðri eða tréverk nágranna, sem geti skyggt á útsýni. Hafi fagurfræðilegar athugasemdir íbúa yfirleitt ekki verið teknar til greina og þær því orðið að víkja fyrir hagsmunum heildarinnar.

3) Byggingarleyfi til handa Rafmagnsveitu Reykjavíkur hafi verið samþykkt til að bæta þáverandi ástand, aðallega með tilliti til öryggis íbúa. Eldri spennistöðin hafi verið barn síns tíma og hættuleg. Um öryggisatriði hafi verið að ræða. Þá hafi staurar og loftlína fylgt eldri stöðinni, en ekki þeirri nýju.

4) Rétt hafi verið staðið að veitingu umrædds byggingarleyfis. Það hafi verið niðurstaða umhverfisráðuneytisins, að staðsetning spennistöðvarinnar nýju sé í samræmi við aðalskipulag fyrir stefnda, sem staðfest hafi verið 6. maí 1994. Þá segi í niðurstöðu ráðuneytisins, að samkvæmt 1. mgr. 5. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 skuli allar byggingar og önnur mannvirki gerð í samræmi við gildandi skipulagsuppdrátt. Fyrir umrætt svæði sé í gildi staðfestur skipulagsuppdráttur, og því verði ekki á það fallist með skipulagsstjóra, að meðmæli skipulagsstjórnar hafi þurft til byggingar spennistöðvarinnar, sbr. 2. mgr. sömu lagagreinar. Verði þessi niðurstaða ráðuneytisins ekki túlkuð öðru vísi en svo, að réttilega hafi verið staðið að veitingu umrædds byggingarleyfis fyrir spennistöðinni.

5) Jafnvel þótt dómari kæmist að þeirri niðurstöðu, að ekki hafi verið rétt staðið að veitingu umrædds byggingarleyfis fyrir spennistöðinni, breyti það ekki stöðu stefnanda í máli þessu. Hafi stefnandi mátt gera ráð fyrir spennistöð á umræddu svæði og íbúðabyggð rétt handan við svæðið, ekki síst í ljósi þess, að spennistöð var á svæðinu, er hún skoðaði umrædda lóð. Hafi stefnandi ekki orðið fyrir neinum takmörkunum á nýtingu eignarinnar vegna spennistöðvarinnar og stefndi aldrei ábyrgst meira en afhendingu umræddrar lóðar stefnanda og möguleika stefnanda til nýtingar hennar með húsbyggingu í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarskilmála.

6) Stefnandi hafi ekki sannað, að spennistöðin muni lækka verðgildi eignar-

innar og skerða fagurfræðilegt gildi lóðarinnar. Lóðir á umræddu svæði séu mjög eftirsóttar, og hafi umræddri lóð verið úthlutað öðrum aðila aðeins nokkrum dögum eftir að hún var tekin til baka, gegn greiðslu sömu fjárhæðar og stefnandi hafi innt af hendi. Þá verði að hafa í huga, hvernig svæðið muni líta út í endanlegri mynd. Fyrirhugað sé að planta trjágróðri, er í framtíðinni eigi að hylja spennistöðina, sem sé rúmlega 2 metrar á hæð. Þá hafi svæðið norðvestan við spennistöðina verið deiliskipulagt sem íbúðahúsahverfi, og þar komi því byggingar, sem muni taka af útsýni frá húsi því, er nú hafi verið reist á lóðinni.

7) Það, að stefnandi hafi lagt út í þann kostnað, sem stefnt sé til greiðslu á, sé á ábyrgð hennar sjálfrar. Geti byggingarnefnd stefnda ekki veitt samþykki sitt fyrirfram fyrir teikningum og þá hafi teikningarnar aldrei verið lagðar fyrir stefnda í endanlegri mynd frá arkitekt og engar teikningar frá byggingatæknifræðingi.

8) Stefnandi hafi að engu leyti takmarkað tjón sitt, sem henni hafi verið í lófa lagið, t.d. með því að stöðva framkvæmdir, er henni hafi átt að vera ljóst, að hún kærði sig ekki um lóðina.

9) Teiknuð hafi verið fasteign með sérþarfir stefnanda í huga, þ.e. hús með vinnuaðstöðu fyrir listakonu. Geti stefnandi hugsanlega nýtt sér þessar teikningar aftur óbreyttar eða með breytingum. Geti það ekki verið á ábyrgð stefnda, að stefnandi finni hvergi aðra lóð, sem fullnægi kröfum hennar, til að byggja á.

10) Með því að móttaka endurgreiðslu gatnagerðargjalda athugasemdalaust sem fullnaðargreiðslu, hafi stefnandi fallið frá frekari kröfum á hendur stefnda. Hafi hún átt málshöfðunarrétt, hafi hún glatað þeim rétti sínum vegna tómlætis, enda liðið um tvö og hálft ár frá því stefndi endurgreiddi stefnanda gatnagerðargjöldin, þar til hún höfðaði mál þetta.

Varðandi vaxtakröfu stefnanda sé þess að geta, að stefndi hafi endurgreitt stefnanda gatnagerðargjöldin, ásamt verðbótum, einungis til að leysa mál þetta. Hafi greiðslan verið móttekin athugasemdalaust sem fullnaðargreiðsla á þessum gjöldum, enda í samræmi við vinnureglu stefnda. Hafni stefndi því alfarið þessari kröfu stefnanda.

Stefndi vísar um varakröfu sína til sömu raka og fram koma vegna aðalkröfu hans. Þá mótmælir stefndi upphafsdegi dráttarvaxta.

Um lagarök vísar stefndi til ákvæða byggingalaga nr. 5/1978, með síðari breytingum, og skipulagslaga nr. 19/1964, með síðari breytingum, ásamt byggingareglugerð nr. 177/1992, með síðari breytingum, og skipulagsreglugerð nr. 318/1985, með síðari breytingum. Þá vísar stefndi einnig til 42. og 52. gr. kaupalaga nr. 39/1922 og ákvæða stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Hafi stefnandi haft

aðgang að öllum þeim skjölum og upplýsingum, sem málið varða og hún óskaði eftir. Jafnframt hafi ákvörðun um byggingaleyfi til handa Rafmagnsveitu Reykjavíkur verið tekin að vel athuguðu máli, sem og byggingaleyfi stefnanda, er samþykkt hafi verið með fyrirvara.

IV.

Niðurstaða.

Mál þetta snýst einvörðungu um þann kostnað, sem stefnandi hafi haft af vinnu arkitekts og byggingatæknifræðings í sambandi við fyrirhugaða húsbyggingu hennar á lóðinni að Skeljatanga 16 í Mosfellsbæ. Því er ekki haldið fram af hálfu stefnda, að kostnaður sá, er stefnandi krefur stefnda um í máli þessu, hafi ekki verið greiddur áðurnefndum aðilum af hálfu stefnanda. Við úrlausn málsins verður því við það miðað, að svo hafi verið gert.

Af gögnum málsins er ljóst, að umrædd spennistöðvarbygging kom stefnanda í opna skjöldu, er hún uppgötvaði hana í fyrri hluta októbermánaðar 1994 og jafnframt, að hún hefði ekki gengið til samninga við stefnda um byggingu húss á lóðinni, hefði hún vitað, að til stæði að reisa mannvirki þetta, þótt ekki sé stórt í sniðum, svo skammt frá lóðarmörkunum. Þá er fram komið í málinu, að meginhluti vinnu arkitekts stefnanda og byggingatæknifræðings hafði farið fram, er stefnandi komst að raun um ofangreinda staðreynd. Rekur stefnandi tjón sitt til þess, að stefndi, eða starfsmenn hans, hafi af stórkostlegu gáleysi vanrækt að skýra henni frá, að bygging spennistöðvarinnar stæði fyrir dyrum, er henni var úthlutað umræddri lóð 13. júní 1994, en fyrir liggur í málinu, að byggingarnefnd stefnda hafði að beiðni Rafmagnsveitu Reykjavíkur samþykkt umrædda byggingu 6. sama mánaðar. Er kröfum stefnanda því réttilega beint að stefnda, og skiptir í því sambandi ekki máli, hvort hún kunni að eiga kröfu á arkitekt sinn, eins og byggt er á af hálfu stefnda. Er sýknukröfu stefnda, reistri á aðildarskorti, þar af leiðandi hafnað.

Svo sem rakið hefur verið, samþykkti stefndi í febrúar 1995 að taka aftur við lóðinni að Skeljatanga 16, og í framhaldi á því endurgreiddi hann stefnanda þau gatnagerðargjöld, sem hún hafði innt af hendi. Verður ekki fallist á það með stefnanda, gegn mótmælum stefnda, að hinn síðarnefndi hafi með þessu viðurkennt riftunarrétt stefnanda á lóðarleigusamningnum.

Samkvæmt úrskurði umhverfisráðuneytisins frá 31. maí 1995 er staðsetning spennistöðvar þeirrar, sem mál þetta er sprottið af, í samræmi við aðalskipulag fyrir Mosfellsbæ 1992-2012, sem staðfest var 6. maí 1994. Þá kemur fram í úrskurðinum, að er hann gekk, hafi séruppdráttur eða deiliskipulagsuppdráttur ekki enn verið gerður af Súluhöfða, en ætla megi, að þörf verði fyrir slíkan uppdrátt, þegar lóðum verði úthlutað í því bæjarhverfi, ekki síður en við Skeljatanga, þar sem lóðir séu þegar í byggingu. Þá segir í úrskurðinum, að samkvæmt

1. mgr. 5. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 skuli allar byggingar og önnur mannvirki gerð í samræmi við gildandi skipulagsuppdrátt. Fyrir umrætt svæði sé í gildi staðfestur skipulagsuppdráttur, og verði því ekki fallist á það með skipulagsstjóra, að meðmæli skipulagsstjórnar hafi þurft til byggingar spennistöðvarinnar, sbr. 2. mgr. sömu greinar laganna. Taldi ráðuneytið því ekki efni til að fella leyfi byggingaryfirvalda fyrir spennistöðinni úr gildi, enda væri um öryggisatriði að ræða, þar sem spennistöðin sé steinsteypt með niðurgröfnum köplum, sem ættu að hindra minnstu mögulega útgeislun og kæmi í stað óvarinnar spennistöðvar eða loftlínudreifistöðvar, sem um árabil hefði staðið í um 40 metra fjarlægð [frá nýju spennistöðinni] og þjónað næsta nágrenni. Þá kemur fram í bréfi ráðuneytisins frá 15. mars 1996, að enginn séruppdráttur eða deiliskipulagsuppdráttur hafi verið samþykktur af svæðinu, þar sem spennistöðin er staðsett, er ofangreindur úrskurður gekk, en skipulagsnefnd og bæjarstjórn stefnda og skipulagsstjóri ríkisins hafi, rúmu ári síðar, samþykkt deiliskipulag fyrir Skeljatanga og Súluhöfða, sem sýni staðsetningu spennistöðvarinnar.

Að mati dómsins eru ekki efni til að hagga við ofangreindri niðurstöðu ráðuneytisins. Verður því við það miðað, að ekki hafi verið brotið gegn skipulagslögum með byggingu spennistöðvarinnar.

Þau gögn, sem stefnandi og arkitekt hennar höfðu undir höndum, er ákvörðun var tekin um húsbyggingu á umræddri lóð, sýndu, að svæði það, sem spennistöðin var síðar reist á, var ófullgert og að fyrirhuguð var íbúðarbyggð nokkru neðar, þar sem heitir Súlutangi. Er það niðurstaða dómsins, að ósannað sé af hálfu stefnanda, að stefnda, eða starfsmönnum hans, hafi verið eða mátt vera ljóst, að það hafi verið ákvörðunarástæða stefnanda og forsenda fyrir húsbyggingu á lóðinni, að ekki yrði reist neitt mannvirki á því svæði, sem spennistöðin var byggð. Þá hefur stefnandi heldur ekki sýnt fram á, að lóðin hafi rýrnað í verði vegna sjónmengunar af völdum spennistöðvarhússins. Ennfremur verður ekki fallist á það með stefnanda, að stefndi hafi við meðferð málsins vanrækt upplýsinga- og rannsóknarskyldu sína samkvæmt 15. gr. og 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Samkvæmt framanskráðu ber að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í máli þessu, en eftir atvikum er rétt, að málskostnaður milli þeirra falli niður.

Allur gjafsóknarkostnaður stefnanda, þar með talin laun lögmanns hennar, Ástráðs Haraldssonar hrl., sem þykja hæfilega ákveðin 200.000 kr., að meðtöldum virðisaukaskatti, greiðist úr ríkissjóði.

Dóminn kveður upp Helgi I. Jónsson héraðsdómari.

Dómsorð:

Stefndi, Mosfellsbær, er sýknaður af kröfum stefnanda, Jóhönnu Bogadóttur, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Allur gjafsóknarkostnaður stefnanda, þar með talin laun lögmanns hennar, Ástráðs Haraldssonar hrl., 200.000 kr., greiðist úr ríkissjóði.