

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 31. október 2006 í máli nr. E-1196/2005:

Björn Rúnar Lúðvíksson

Rósa Karlsdóttir

Skafti Gunnarsson

Súsanna Helen Davíðsdóttir

(Þorsteinn Einarsson hrl.)

gegn

Garðabæ

Einari Páli Tamimi

(Andri Árnason hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 29. september sl. að lokinni vettvangsgöngu og aðalmeðferð, var höfðað fyrir dómþinginu af Birni Rúnari Lúðvíkssyni og Rósu Karlsdóttur, báðum til heimilis að Brúnási 18, Garðabæ, og Skafta Gunnarssyni og Súsönnu Helen Davíðsdóttur, báðum til heimilis að Brúnási 16, Garðabæ, gegn Garðabæ, Garðatorgi 7, Garðabæ, og Einari Páli Tamimi, Reynilundi 10, Garðabæ, með stefnu áritaðri um birtingu 20. maí 2005.

Í stefnu eru tilgreindar svofelldar dómkröfur stefnenda:

Aðalkrafa:

I.

Stefnendur krefjast þess að felld verði úr gildi samþykkt bæjarstjórnar Garðabæjar þann 6. febrúar 2003 um breytingar á skipulagsskilmálum í Hraunsholti, Ásum.

II.

Stefnendur krefjast þess að felld verði úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Garðabæ frá 22. október 2004, sem staðfest var af bæjarstjórn Garðabæjar þann 5. nóvember 2004, um að veita stefnda, Einari Páli Tamimi, leyfi til framkvæmda við Brekkuás 11, Garðabæ.

III.

Stefnendur krefjast þess að stefndu verði in solidum dæmdir til greiðslu málskostnaðar samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi eða mati dómsins.

Varakrafa:

I.

Stefnendur krefjast þess að felld verði úr gildi samþykkt bæjarstjórnar Garðabæjar þann 6. febrúar 2003 um breytingar á skipulagsskilmálum í Hraunsholti, Ásum, hvað varðar fasteignina Brekkuás 11, Garðabæ.

II.

Stefnendur krefjast þess að felld verði úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Garðabæ frá 22. október 2004, sem staðfest var af bæjarstjórn Garðabæjar þann 5. nóvember 2004, um að veita stefnda, Einari Páli Tamimi, leyfi til framkvæmda við Brekkuás 11, Garðabæ.

III.

Stefnendur krefjast þess að stefndu verði in solidum dæmdir til greiðslu málskostnaðar samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi eða mati dómsins.

Þrautavarakrafa á hendur stefnda, Garðabæ:

I.

Stefnendur krefjast þess að viðurkennt verði með dómi að stefndi, Garðabær, beri fébótaábyrgð gagnvart stefnendum á tjóni sem stefnendur hafa orðið fyrir, sem eigendur fasteigna að Brúnási 16 og 18, vegna samþykktar bæjarstjórnar Garðabæjar þann 6. febrúar 2003 um breytingar á skipulagsskilmálum í Hraunsholti, Ásum, er fela í sér að nýtingarhlutfall við byggingu einbýlishúsa, þar sem aðstæður og skilmálar leyfa fleiri hæðir, var aukið úr 0,4 í 0,5.

II.

Stefnendur krefjast þess að stefndi, Garðabær, verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi eða mati dómsins.

Í greinargerð gera stefndu þá kröfu aðallega að öllum dómkröfum stefnenda verði vísað frá dómi. Til vara er þess krafist að dómkröfum stefnenda, um að felld verði úr gildi samþykkt bæjarstjórnar Garðabæjar þann 6. febrúar 2003 um breytingar á deiliskipulagsskilmálum í Hraunsholti, Ásum, sbr. I. lið aðalkröfu stefnenda, og sömu dómkröfu, „hvað varðar fasteignina Brekkuás 11, Garðabæ“, sbr. I. lið í varakröfu, verði vísað frá dómi.

Stefndi Garðabær gerir í greinargerð þá kröfu sérstaklega, að þrautavarakröfu stefnenda um viðurkenningu á fébótaábyrgð Garðabæjar, verði vísað frá dómi.

Verði ekki fallist á frávísunarkröfu stefndu, krefjast stefndu sýknu af öllum dómkröfum stefnenda í málinu.

Loks krefjast stefndu þess, að stefnendur greiði in solidum hvorum stefndu um sig málskostnað að skaðlausu samkvæmt mati dómsins, en áskilinn er réttur til að leggja fram málskostnaðarreikninga við flutning málsins.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness uppkveðnum 6. desember 2005 var aðalkröfu stefnenda vísað frá dómi að kröfu stefndu en synjað um frávísunarkröfur þeirra að öðru leyti. Þá var ákvörðun um málskostnað frestað þar til efnisdómur gengi í málinu. Liggur því fyrir dómnum að leysa úr ágreiningi aðila að því er varðar varakröfur og þrautavarakröfur stefnenda, sýknukröfu stefndu og málskostnaðarkröfur aðila.

II.

Hinn 20. nóvember 1997 samþykkti bæjarstjórn Garðabæjar deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð á Hraunsholti í Ásahverfi. Skipulagsáætlunin var staðfest af skipulagsstjórn ríkisins 10. desember sama ár og mun í framhaldi hafa verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda, allt samkvæmt þágildandi skipulagslögum nr. 19/1964. Hinn 1. janúar 1998 tóku gildi ný skipulags- og byggingarlög, nr. 73/1997, sem eiga við um þann ágreining, sem hér er til úrlausnar, en gildi ofangreinds skipulags er óumdeilt.

Í skipulagsskilmálum fyrir nýbyggingarsvæðið á Hraunsholti segir meðal annars í grein 1.1.2 um helstu markmið skipulagsins, að þar skuli rísa fjölbreytt byggð þar sem fólki sé gefinn kostur á að velja milli mismunandi húsagerða. Áhersla er lögð á að hönnuðir nýti sér þessi markmið, t.d. með hliðrunum í grunnfleti og stöllum í lóð réttum flötum húsa. Þó skuli þeir gæta ákveðins samræmis, t.d. í þakformi bygginga. Þá er lögð áhersla á að öll mannvirki á svæðinu séu hönnuð þannig að þau falli sem best að landi. Í grein 1.1.6 skilmálanna kemur fram að gert sé ráð fyrir 128 einbýlishúsum, á einni til tveimur hæðum, auk annarra húsagerða. Samkvæmt grein 1.1.8 eru húsagerðir frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálarnir sjálfir og byggingarreglugerð segja til um. Um mæliblöð og hæðarblöð er nánar fjallað í grein 1.1.9 skilmálanna. Þar segir um nýtingarhlutfall einstakra lóða, að hún skuli ekki vera meiri en 0,4 og takmarkist því stærð húsa af nýtingu og byggingarreit á mæliblaði. Nýtingarhlutfall grunnhæðar rað- og parhúsa skuli vera að hámarki 0,4 en ef aðstæður og skilmálar leyfi fleiri hæðir megi nýtingarhlutfall að teknu tilliti til beggja hæða vera að hámarki 0,5. Allir hlutar húss skuli standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð og er byggingarlína bundin þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Aðrar hliðar byggingarreits, auðkenndar með brotinni línu, sýni lágmarksfjarlægð frá lóðar mörkum. Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að svalir nái allt að einum metra út fyrir byggingarreit, sbr. grein 1.1.10. Um frágang lóða segir meðal annars í grein 1.1.13, að lóðarhafi sjái um framkvæmdir á sinni lóð og beri ábyrgð á því að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og uppgefnar hæðartölur á hæðarblöðum. Þeir sem þurfi að víkja frá þessum tölum taki á sig fláa eða kostnað við vegg innar sinnar lóðar. Varðandi frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hafa samráð við nágretta. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði og gildir hið sama ef flái er notaður. Hann skal þá ekki vera brattari en 1:1,5, nema með leyfi byggingarfulltrúa. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skuli lóðarhafar hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

Auk almennra ákvæða samkvæmt grein 1.0 eru í sömu skilmálum sérákvæði í grein 2.0, sem lúta að einstökum gerðum íbúðarhúsnaðis. Þar segir þó almennt varðandi allar húsagerðir, í grein 2.1.0, að bratti sé mismunandi á lóðunum og er lögð áhersla á að tillit sé tekið til þessa við hönnun. Skilmálunum fylgja síðan skýringarmyndir, sem sýna eiga í meginatriðum afstöðu byggingar til götu og lóðar við mismunandi

aðstæður, með fyrirvara um að húsagerð falli eðlilega að landi á hverri lóð. Að því er varðar einbýlishús er lóðarhöfum gefinn kostur á byggingu tvenns konar gerða af húsum, annars vegar einbýlishúss „E-1“, sbr. grein 2.1.1 og hins vegar einbýlishúss „E-2“, sbr. grein 2.1.2. Er fyrrnefnd gerð miðuð við hús á einni hæð, en hin við hús á 1½ hæð, hvort tveggja ásamt bílgeymslu. Stefnendur þessa máls eiga einbýlishús af gerðinni E-1, en hið umþrætta hús að Brekkuási 11 er af gerðinni E-2.

Af gögnum málsins má ráða að íbúðarbyggð hafi að miklu leyti verið risin á Hraunsholti í árslok 2002, í samræmi við 1.-4. úthlutunaráfanga og að þá hafi verið lokið byggingu nær allra þeirra 109 einbýlishúsa, sem leyfi hafði verið veitt fyrir á grundvelli áðurnefndra skipulagsskilmála. Fasteignir stefnenda að Brúnási 16 og 18 voru þeirra á meðal.

Hinn 20. nóvember 2002 var birt í Lögbirtingablaðinu og Morgunblaðinu auglýsing frá stefnda Garðabæ um breytingu á grein 1.1.9 skipulagsskilmálanna, en tillagan fólst í því að nýtingarhlutfall í hverfinu skyldi hækka á eftirfarandi veg:

„Nýtingarhlutfall grunnhæðar einbýlis-, rað- og parhúsa er að hámarki 0,4. Ef aðstæður og skilmálar leyfa fleiri hæðir má nýtingarhlutfall að teknu tilliti til beggja hæða að hámarki vera 0,5 fyrir einbýlishús en 0,6 fyrir rað- og parhús. Nýtingarhlutfall fjölbýlishúsalóða skal ekki vera meira en 0,6.“

Í auglýsingunni var vísað til 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga og þess óskað að skriflegum athugasemdum við fyrirhugaða breytingartillögu yrði skilað til skipulagsfulltrúa stefnda Garðabæjar fyrir 3. janúar 2003, en ella myndi tillagan skoðast samþykkt. Auglýsingin var einnig birt í Garðapóstinum í nóvember og aftur 19. desember 2002. Af gögnum málsins verður ekki séð að stefnendur eða aðrir hagsmunaaðilar á Hraunsholti hafi gert athugasemdir við tillöguna. Tillagan var samþykkt á fundi skipulagsnefndar stefnda Garðabæjar 15. janúar 2003 og í bæjarstjórn stefnda 6. febrúar 2003. Hafði þá verið skeytt aftan við hana setningunni: „*Stærð húsa takmarkast því af nýtingarhlutfalli og byggingarreit á mæliblaði.*“ Umrædd breyting á deiliskipulaginu var síðan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 18. febrúar 2003, og þar vísað til þess að breytingartillagan hefði hlotið stjórnarsýslumeðferð samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og öðlaðist þegar gildi. Útgáfudagur nefndra Stjórnartíðinda var 19. febrúar 2003.

Í apríl 2003 var 5. áfanga uppbyggingar íbúðarbyggðar á Hraunsholti hleypt af stokkunum með úthlutun 19 einbýlishúsalóða við Brúnás og Brekkuás og einni fjölbýlishúsalóð við Borgarás. Meðal úthlutaðra lóða voru Brúnás 14, sem liggur sunnan við Brúnás 16 og lóðir við Brekkuás 9, 11 og 13, sem liggja austan og ofan við Brúnás 16 og 18; þannig að lóð stefnda Einars Páls mætir lóðarmörkum við fasteignir stefnenda. Hús stefnda, Einars Páls, sem síðar reis af grunni, er byggt á malarfyllingu eða -púða og rís greinilega yfir húseignir stefnenda. Í meðfylgjandi

gögnum frá stefnda Garðabæ má sjá að á lóðunum þremur við Brekkuás var gert ráð fyrir einbýlishúsum af gerðinni E-2. Lóðarstærð var á bilinu 775-802 m² og áætluð hámarksstærð húsa á bilinu 388-401 m², í báðum tilvikum minnst að því er laut að stefnda Einari Páli. Nýtingarhlutfall var sett að hámarki 0,5. Í sömu gögnum er áréttað að bratti sé allmismunandi á lóðum í hverfinu og vakin athygli á því að í skipulagsskilmálum sé lögð sérstök áhersla á að öll mannvirki á svæðinu verði hönnuð þannig að þau falli sem best að landi.

Hinn 28. janúar 2004 samþykkti byggingarfulltrúi stefnda Garðabæjar teikningar að 372,6 m² einbýlishúsi stefnda Einars Páls og veitti honum leyfi til að byggja á lóðinni Brekkuási 11 í samræmi við þær teikningar. Sú ákvörðun var síðan samþykkt á fundi byggingarnefndar og staðfest af bæjarstjórn 19. febrúar. Stefnendur kærðu ákvörðunina til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála 5. apríl og kröfðust þess að byggingarleyfið yrði fellt úr gildi. Jafnframt kröfðust þeir úrskurðar til bráðabirgða um stöðvun framkvæmda á lóðinni uns niðurstaða kæru nefndar lægi fyrir um aðalkröfuna. Féllst nefndin á þær bráðabirgðalyktir með úrskurði 10. maí 2004.

Með úrskurði 25. júní 2004 felldi úrskurðarnefndin úr gildi umrætt byggingarleyfi á þeim grundvelli einum að umþrætt bygging einbýlishússins að Brekkuási 11 samrýmdist ekki ákvæði 74. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 um veggghæðir. Nefndin tók einnig til sjálfstæðrar skoðunar og úrlausnar hvort umrætt leyfi samrýmdist skipulagsskilmálum á svæðinu og hvort öðrum ákvæðum byggingarreglugerðarinnar hefði verið fylgt við hönnun hússins. Varðandi skilmálana var meðal annars vísað til markmiða deiliskipulagsins sem slíks í grein 1.1.2 og sérákvæðanna í grein 2.0. Fundið var að því að einbýlishús á 1½ hæð, af gerðinni E-2, skyldu ekki vera skilgreind umfram það sem ráða mætti af fjórum mismunandi skýringarmyndum, en þó komist að þeirri niðurstöðu að fyrirhugað hús stefnda Einars Páls væri hannað í samræmi við einn kostinn, að öðru leyti en því að veggghæð þótti brjóta í bága við byggingarreglugerð, miðað við væntanlega þakgerð samkvæmt teikningu. Nefndin taldi einnig að skýra bæri sömu skilmála á þann veg að þeir settu því skorður hve stór hluti stallaðs einbýlishúss, eins og í tilviki stefnda, gæti verið tveggja hæða. Þó væri það niðurstaða nefndarinnar að hlutföll í hinni umþrættu byggingu, þ.e. nýtingarhlutfall grunnhæðar og neðri hæðar, væru innan eðlilegra marka í þessu tilliti, en þess hafi mátt vænta að nýbyggingar á lóðum í hverfinu yrðu fyrirferðarmeiri eftir að nýtingarhlutfall var hækkað með breyttu skipulagi í ársbyrjun 2003. Þá komst nefndin að því í forsendum úrskurðarins að heimilt hafi verið samkvæmt skipulaginu að leyfa byggingu svala, sem næðu lítilliga út fyrir byggingarreit og því kæmi sú staðreynd í byggingarleyfinu til stefnda Einars Páls ekki til álita við mat á lögmæti hinnar kærðu ákvörðunar. Nefndin fann hins vegar að hæðarsetningu gólfplötu þess hluta hússins, sem sneri að götu og að aðrar hæðarsetningar skyldu ráðast af hæð þeirrar plötu og taldi aðfinnsluvert að hæðarsetningar þessar skyldu fyrst hafa verið ákvarðaðar á hæðarblaði eftir samþykkt deiliskipulagsins, auk þess sem þær voru taldar samrýmast illa áskilnaði skipulagsins um að mannvirki skuli falla sem best að landi. Nefndin komst þó að þeirri niðurstöðu í rökstuðningi sínum, að vegna þess að skipulag svæðisins væri að stofni til samþykkt fyrir gildistöku skipulags- og

byggingarlaga, sem og gildistöku skipulagsreglugerðar nr. 400/1998, þættu nefndir annmarkar ekki koma til álita við mat á lögmæti hinnar kærðu ákvörðunar um veitingu byggingarleyfis. Sem fyrr segir var byggingarleyfið því fellt úr gildi vegna ólögmætrar vegg hæðar væntanlegs húss.

Í samræmi við niðurstöðu úrskurðarnefndar lagði stefndi Einar Páll fram nýja umsókn um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa á grundvelli breyttra teikninga 27. september 2004, sem tóku mið af ákvæðum byggingarreglugerðar um vegg hæðir. Byggingarfulltrúi samþykkti umsóknina 22. október og var sú ákvörðun staðfest á fundi bæjarstjórnar 5. nóvember. Í framhaldi var byggingu hússins fram haldið. Í gögnum málsins kemur fram að nýtingarhlutfall húss stefnda Einars Páls er 0,465.

Með matsbeiðni dagsettri 19. júní 2005 fóru stefnendur þess á leit að dómkvaddur yrði einn hæfur, sérfróður og óvilhallur matsmaður til þess að skoða og meta eftirfarandi:

I. Olli gildistaka samþykktar bæjarstjórnar Garðabæjar 6. febrúar 2003 um breytingar á skipulagsskilmálum í Hraunsholti, Ásum, er fól í sér að nýtingarhlutfall við byggingu einbýlishúsa var aukið úr 0,4 í 0,5 og bygging 372,6 fermetra húss við Brekkuás 11 á grundvelli þess breytta skipulags því að verðmæti fasteigna stefnenda að Brúnási 16 og 18 lækkaði?

II. Olli gildistaka samþykktar bæjarstjórnar Garðabæjar 6. febrúar 2003 um breytingar á skipulagsskilmálum í Hraunsholti, Ásum, er fól í sér að nýtingarhlutfall við byggingu einbýlishúsa var aukið úr 0,4 í 0,5 og bygging 372,6 fermetra húss við Brekkuás 11 á grundvelli þess breytta skipulags því að nýtingarmöguleikar fasteigna stefnenda að Brúnási 16 og 18 skertust frá því sem áður var heimilt?

III. Olli gildistaka samþykktar bæjarstjórnar Garðabæjar 6. febrúar 2003 um breytingar á skipulagsskilmálum í Hraunsholti, Ásum, er fól í sér að nýtingarhlutfall við byggingu einbýlishúsa var aukið úr 0,4 í 0,5 og bygging 372,6 fermetra húss við Brekkuás 11 á grundvelli þess breytta skipulags tjóni fyrir stefnendur?

Magnús Leópoldsson, löggiltur fasteignasali, var dómkvaddur til verksins og liggur matsgerð hans dagsett 17. október 2005 frammi í málinu. Þar kemur fram lýsing á húsinu við Brekkuás 11 og síðan gerð grein fyrir halla lands milli húsa stefnenda og stefnda Einars Páls. Þá er því lýst hvernig Brekkuás 11 gnæfi yfir húsin fyrir neðan og skeri sig verulega úr heildarsvipmóti gatnanna Brekkuáss og Brúnáss og virki jafnvel ögrandi. Er það niðurstaða matsmanns að þetta sé vegna þess að gólfplata Brekkukáss 11 sé töluvert fyrir ofan götuhæð, lögun hússins sé með þeim hætti að það verði mjög áberandi í götumyndinni, húsið sé stórt og virki stærra en flest önnur hús í hverfinu og loks sé staðsetning hússins á lóð með þeim hætti að það standi nálægt húsunum fyrir neðan. Að þessu virtu sé það skoðun matsmanns að

staðsetning hússins við Brekkuás 11, stærð þess og lögun muni hafa áhrif á verðmæti þeirra húsa sem standa fyrir neðan það, þ.e. Brúnás 16 og 18. Í niðurstöðukafla matsgerðarinnar svarar matsmaðurinn síðan framangreindum tölusetnum spurningum stefnenda játandi með þeim fyrirvara þó, að hönnuðir hússins ásamt eiganda hljóti einnig að bera þar nokkra ábyrgð. Síðan segir:

„Eftir skoðun og yfirferð fyrirliggjandi gagna og að teknu tilliti til þess sem áður er talið er niðurstaða matsmanns sú að um verðryrnun húsanna að Brúnási 16 og 18 sé að ræða. Markaðsverð húsanna ræðst m.a. af staðsetningu. Það er frekar líklegt að nýleg hús rýrni meira í virði en eldri þegar svona háttar til þar sem ástand nýbyggðra húsa hafa ekki jafnmikil áhrif á verðmæti þeirra og eldri húsa. Verðryrnun einbýlishúsa er einnig meiri en minni fjölbýlishúsa þegar svona stendur á. Miðað við hve líklegt er að fælingaráhrif Brekkuáss 11 geti verið mikil á hugsanlega sölu Brúnás 16 og 18 getur verðryrnun húsanna verið töluverð. Er líklegt að markaðsvirði húsanna geti orðið 9-11% lægra.“

Stefndu fóru þess á leit með beiðni dagsettri 24. febrúar 2006 að dómkvaddir yrðu tveir sérfróðir og óvilhallir matsmenn til þess að framkvæma yfirmat og var lagt fyrir yfirmatsmennina að láta í té skriflega álitgerð um sömu atriði og komu fram í þeim spurningum sem lagðar voru fyrir undirmatsmann og raktar voru hér að framan. Þeir Óskar R. Harðarson, hdl. og löggiltur fasteignasali, og Jón Ólafur Ólafsson arkitekt voru dómkvaddir til verksins og liggur yfirmatsgerð þeirra dagsett 10. maí 2006 frammi í málinu. Í yfirmatsgerðinni kemur fram að Brekkuás sé áberandi húsbygging í samanburði við hús stefnenda og megi finna ýmis atriði sem leiði líkur að því að húsið hafi margvísleg grenndaráhrif á hús þeirra, s.s. með skuggavarp, skertum nýtingarmöguleikum á baklóðum og hugsanlegri skerðingu á friðhelgi einkalífs vegna innsýnar yfir á lóðir þeirra. Telja yfirmatsmenn að úr sumum þessara grenndaráhrifa hefði mátt draga með því að laga húsið betur að landi en gert var en það hefði hins vegar leitt til enn meiri grenndaráhrifa í öðrum tilvikum ef húsið hefði verið lagað að landi og reist neðar í lóðinni. Þá kemur fram að hús sem byggt hefði verið með hámarksnýtingarhlutfalli samkvæmt eldra skipulagi hefði haft sömu grenndaráhrif á hús stefnenda og núverandi bygging eftir skipulagsbreytinguna. Jafnframt telja yfirmatsmennirnir að sjálf stærð hússins eftir breytingu á skipulagsskilmálunum hafi engin áhrif haft á það hvort hægt hefði verið að laga það betur að landinu en lögun hússins hefði allt að einu getað verið eins og núverandi bygging, bæði samkvæmt eldra skipulaginu og eftir breytingu þess. Í niðurstöðukafla yfirmatsgerðarinnar segir síðan:

„Það er álit matsmanna að stækkun Brekkuás 11 sé innan þess ramma sem skilmálar skipulagsins og aðstæður á lóð bjóða upp á. Það er niðurstaða matsmanna að breytingin á deiliskipulaginu og eftirfarandi bygging hússins Brekkuás 11 hafi ekki verið til þess fallin að skerða nýtingarmöguleika matsþola á eignum sínum né valda fasteignum þeirra tjóni eða verðlækkun.“

III.

Eins og fram kemur í stefnu, reisa stefnendur bæði aðal- og varakröfur sínar á sömu málsástæðum í aðalatriðum. Byggja stefnendur á því að samþykkt Garðabæjar frá 6. febrúar 2003 um breytingu deiliskipulags fyrir Hraunsholt, Ásum, sé ólögmæt sem og útgáfa Garðabæjar á byggingarleyfi til stefnda Einars Páls á grundvelli þess skipulags.

Varakrafa.

I.

Stefnendur byggja fyrstu varakröfu sína á því að skipulagi Hraunholts hafi verið breytt án nægilegrar kynningar. Tillaga um breytingu á skipulagsskilmálunum hafi eingöngu verið auglýst í Lögbirtingablaðinu 20. nóvember 2002 og í Garðapóstinum en hafi ekki verið kynnt fyrir íbúum hverfisins. Stefnendum, öðrum en Birni Rúnari, hefði ekki verið kunnugt um tillöguna fyrr en löngu eftir að hún var samþykkt.

Stefnda Garðabæ hafi borið að kynna fyrrgreinda tillögu að breytingu á skipulagsskilmálum sérstaklega fyrir íbúum í Hraunsholti og að ekki hafi verið nægilegt að birta tillöguna með almennum hætti eins og gert var í Lögbirtingablaði og Garðapóstinum. Breytingartillagan hafi verið svo íþyngjandi að bæjaryfirvöldum hafi að minnsta kosti verið skylt að kynna tillöguna fyrir stefnendum og öðrum eigendum fasteigna nærri óbyggðum lóðum í hverfinu, sbr. ákvæði 9. gr. og 7. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, skipulagsreglugerðar nr. 400/1998 og réttarreglum um grennd. Samkvæmt ákvæðum 43. gr. skipulagslaga og grein 7.2.3. í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 beri sveitarstjórnnum skylda til að láta fara fram grenndarkynningu fyrir nágrönnum þegar gera þurfi óverulegar breytingar á deiliskipulagi. Í ljósi þessa hafi bæjaryfirvöldum borið að senda þeim, sem hagsmuna áttu að gæta, bréf til kynningar á skipulagsbreytingunni enda hefði hún verið óveruleg í þeim skilningi að hún varðaði ekki almennt íbúa í Garðabæ eða á landinu öllu en hefði hins vegar veruleg áhrif á hagsmuni hinna fáu lóðarhafa í nágrenni Brekkuáss 11. Ljóst sé að birtingin í Lögbirtingablaði og Garðapóstinum hefði ekki verið áberandi í skilningi 2. mgr. greinar 6.2.3. í framangreindri skipulagsreglugerð. Hafi stefndi Garðabær ekki farið að framangreindum lagaboðum um birtingu og beri því að ógilda hina kærðu samþykkt bæjarstjórnar.

Benda stefnendur á að hús þeirra hefðu verið reist þegar nýtingarhlutfall við byggingu einbýlishúsa mátti að hámarki vera 0,4 og hefðu stefnendur mátt treysta því að sömu skilmálar giltu einnig um byggingu húsa í næsta nágrenni. Hefði það verið ein af forsendunum fyrir hönnun og byggingu húsa þeirra að fasteignir í næsta nágrenni yrðu byggðar samkvæmt sömu skilmálum um nýtingarhlutfall. Ekki hafi legið fyrir lögmæt og málefnaleg sjónarmið sem réttlættu ákvörðun stefnda Garðabæjar um aukið nýtingarhlutfall úr 0,4 í 0,5 en samkvæmt skipulagi hefði

aðeins verið heimilt að auka nýtingarhlutfall þar sem aðstæður leyfðu. Þá hefði skipulagsbreytingin eingöngu haft áhrif á hagsmuni 4 lóðarhafa í áföngum III og IV í Hraunsholti og 19 lóðarhafa í áfanga V en nýttist ekki þeim 109 sem þegar höfðu lokið byggingu einbýlishúsa sinna. Engar röksemdir fyrir breytingartillögunni sé að finna í fundargerðum skipulagsnefndar og bæjarstjórnar. Því sé ljóst að umþrættri breytingu á deiliskipulaginu hefði ekki verið ætlað að hafa almenn áhrif fyrir íbúa og fasteignaeigendur í hverfinu heldur hafi ætlunin þvert á móti verið sú að hafa sérstök áhrif á hagsmuni fáeinna lóðarhafa á kostnað hagsmuna hinna 109 lóðarhafanna sem þegar höfðu reist hús sín í Hraunsholti. Með þessari háttsemi hafi stefndi Garðabær brotið gegn markmiðum skipulags- og byggingarlaga, sbr. ákvæði 1. gr. laganna, og misbeitt valdi sínu og gerst sekur um valdniðslu.

Þá byggja stefnendur kröfur sínar á því að stefndi Garðabær hafi með breytingunni á deiliskipulaginu brotið gegn ákvæðum stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, sbr. einkum 10., 11., 12., 13. og 14. gr. laganna. Í fyrsta lagi hafi þeim 109 lóðarhöfum, sem þegar höfðu reist hús sín, ekki verið gefinn kostur á því á sínum tíma að auka nýtingarhlutfall húseigna sinna og þannig hafi ekki verið gætt jafnræðis eins og skylt sé, sbr. ákvæði 11. gr. stjórnarsýslulaga. Þá hefðu lögmæt sjónarmið ekki búið að baki breyttu nýtingarhlutfalli og hefði stefndi Garðabær farið strangar í sakir en nauðsyn bar til og þar með brotið gegn meðalhófsreglu 12. gr. stjórnarsýslulaga. Breytingin hefði verið mjög íþyngjandi fyrir stefnendur og fleiri lóðarhafa í hverfinu og bæjaryfirvöld því ekki mátt taka slíka ákvörðun að nauðsynjalausu. Stefnendur byggja jafnframt á því að bæjaryfirvöld í Garðabæ hafi við meðferð tillögunnar að breyttu deiliskipulagi brotið gegn ákvæðum 13. gr. og 14. gr. stjórnarsýslulaga um andmælarétt með því að hafa ekki kynnt þeim fyrirhugaðar breytingar með lögmæltum hætti eins og áður er rakið. Loks byggja stefnendur á því að bæjaryfirvöld hafi brotið gegn rannsóknarreglu 10. gr. stjórnarsýslulaga við meðferð málsins enda hafi þau vanrækt að sjá til þess að málið væri nægjanlega upplýst áður en ákvörðun var tekin og því hefðu sjónarmið og athugasemdir íbúa hverfisins ekki komið fram.

Stefnendur benda jafnframt á að samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga og reglugerðar nr. 400/1998 hafi borið að setja breytingu á nýtingarhlutfalli fram í tillögu að breyttu aðalskipulagi en ekki í deiliskipulagi og því beri að ógilda hið breytta deiliskipulag.

Þá byggja stefnendur á því að ekki hafi verið farið að ákvæðum skipulagsreglugerðar nr. 400/1998, einkum grein 5.1. til 5.5., þar sem fram kemur að skylt sé að setja fram breytingar á skipulagsáætlunum í greinargerð og uppdrætti. Þá hafi jafnframt verið brotið gegn fyrirmælum greinar 4.2.2. í skipulagsreglugerðinni um að við deiliskipulagningu íbúðarsvæða skuli þess jafnan gætt að í íbúðum og á lóðum íbúðarhúsa sé sem best hægt að njóta sólar, útsýnis, skjóls og friðsældar. Með tilkomu hússins við Brekkuás 11 sé ljóst að stefnendur geti ekki notið friðhelgi í húsum sínum og á lóðum þeirra.

Stefnendur telja samþykkt bæjarstjórnar Garðabæjar um breytt deiliskipulag hafa brotið gegn ákvæðum 72. gr. stjórnarskrárinnar þar sem eignarréttur þeirra að fasteignunum við Brúnás 16 og 18 hafi þar með verið virtur að vettugi. Almenningsþörf hafi ekki krafist þess að nýtingarhlutfalli örfárra lóða væri breytt úr 0,4 í 0,5 en að minnsta kosti sé ljóst að sú breyting hafi ekki verið í þágu hagsmuna þeirra 109 lóðarhafa sem höfðu lagt stórfé í byggingu húsa sinna í hverfinu samkvæmt skipulagi með nýtingarhlutfall 0,4 í hæsta lagi. Augljóst sé að aukið byggingarmagn á lóð nr. 11 við Brekkuás hafi í för með sér rýrnun á verðmæti fasteigna stefnenda og þar sem eignarréttur stefnenda sé friðhelgur, hafi skort lagastoð fyrir skipulagsbreytingunni.

Aukinheldur benda stefnendur á að húsið við Brekkuás 11 sé reist á malarfyllingu en hafi ekki verið lagað að landi eins og gildandi deiliskipulag kveði á um, t.d. grein 1.1.2. í skipulagsskilmálum fyrir Hraunsholt. Húsið standi því hærra en ella hefði verið og skuggavarp á hús og lóðir stefnenda því meiri en verið hefði ef farið hefði verið eftir fyrirmælum laga og reglna. Þá muni nýtingarmöguleikar stefnenda á suður- og austurhlutum lóða sinna takmarkast mjög þar sem hús stefnda Einars Páls gíni yfir þeim hlutum lóðanna með tilheyrandi útsýni yfir þær. Malarpúðinn, sem húsið sé reist á, brjóti gegn ákvæðum greinar 1.1.13. í skipulagsskilmálum sem leyfi ekki meiri halla en 1:1,5 á lóðarmörkum en annars þurfi sérstakt leyfi byggingafultrúa eða samþykki aðliggjandi lóðarhafa eftir grenndarkynningu. Samkvæmt gögnum málsins hafi byggingarleyfið verið gefið út á grundvelli yfirlýsingar byggingarleyfishafa um að samkomulag yrði milli hans og nágranna um frágang lóðar á lóðamörkum. Ekkert slíkt samþykki liggir fyrir og hafi ekki verið leitað eftir samþykki stefnenda.

II.

Kröfu sína samkvæmt öðrum lið varakröfu sinnar, byggja stefnendur að mestu leyti á sömu málsástæðum og raktar eru hér að framan til stuðnings fyrri lið varakröfunnar. Jafnframt telja stefnendur að húsið á lóðinni nr. 11 við Brekkuás brjóti í veigamiklum atriðum gegn gildandi skipulagsskilmálum, grenndarreglum, skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 og skipulags- og byggingarreglugerð og því beri að fella úr gildi leyfi stefnda Einars Páls til framkvæmda.

Í fyrsta lagi benda stefnendur á að hluti bílskúrs við Brekkuás 11 sé fyrir utan byggingarreit og með því sé brotið gegn ákvæðum skipulags- og byggingarlaga og skipulagsskilmálum fyrir Hraunsholt, einkum grein 1.1.9.

Þá sé hæð byggingarinnar ekki í samræmi við það sem skipulagsskilmálarnir leyfi en þar sé mælt fyrir um í grein 2.1.2. að hús af gerðinni E2 megi hæst rísa 5,8 metra frá götuhæð. Samkvæmt samþykkttri teikningu af byggingu stefnda Einars Páls komi hins vegar fram að hæsti punktur hennar sé 45 en götuhæð sé 38,66 og því verði munur á götuhæð og hæsta punkti 6,34 metrar og rísi því 0,54 metrum hærra en skipulagsskilmálarnir heimili. Augljóst sé að miða beri við götuhæð, sbr. ákvæði greinar 18.8 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Enda þótt miðað yrði við hæð á neðsta gólfi rísi húsið hærra en heimilt sé þar sem gólfhæð sé 39,1 og því rísi húsið um 5,9 metra frá neðsta gólfi.

Stefnendur byggja jafnframt á því að umþrætt bygging uppfylli ekki skilyrði greinar 1.1.2. í skipulagsskilmálunum um að allar byggingar í hverfinu skuli hanna þannig að þær falli sem best að landi. Húsið við Brekkuás 11 sé reist á mikilli fyllingu sem taki nær allan hallann af lóðinni en hallinn hafi í upphafi verið mjög mikill. Þannig hafi hönnun hússins ekki tekið tillit til landhallans eins og mælt sé fyrir um í grein 2.1.0 skipulagsskilmálunum. Bæjaryfirvöldum hefði borið að neita um samþykki fyrir húseign stefnda Einars Páls af þessum sökum enda sé hún í ósamræmi við önnur hús hverfisins en áður nefnd grein 1.1.2. í skipulagsskilmálunum geri einnig ráð fyrir því að gætt sé samræmis við byggingu húsa í hverfinu. Enn fremur sé húsið ekki í samræmi við skipulagsáætlanir fyrir hverfið og sé það brot á ákvæðum gr. 1.2. í skipulagsreglugerð nr. 400/1998.

Með svölum á vesturhlið hússins sé brotið gegn ákvæðum gr. 1.1.10 í skipulagsskilmálum þar sem svalirnar ná út fyrir byggingarreit. Húsið standi mjög nálægt húsum stefnenda og ljóst að aðstæður leyfi ekki það fyrirkomulag og því beri að fella byggingarleyfið úr gildi með vísan til grenndarsjónarmiða, skipulags- og byggingarlaga og eignarréttarákvæðis stjórnarskrárinnar.

Þá benda stefnendur á að fylling á lóð sé mjög há og að flái á fyllingu að lóðum þeirra sé brattari en 1:1,5 sem sé hámark samkvæmt gr. 1.1.13 í skipulagsskilmálunum. Stefnda Garðabæ hafi ekki verið heimilt að samþykkja brattari fláa en 1:1,5 þar sem aðstæður leyfi ekki slíka undanþágu með tilliti til grenndarhagsmuna stefnenda og burðarþols fyllingarinnar sem myndi ekki þola minni fláa.

Jafnframt byggja stefnendur á því að hús stefnda Einar Páls sé ekki í raun ekki einbýlishús af gerðinni E2 enda teljist húsið frekar vera 2 hæða hús þar sem efri hæð hússins sé stærri en sem nemi 50% af fyrstu hæð þess. Beita beri þröngri skýringu þegar metið sé hvað teljist hús á 1½ hæð og beri að hafa til hliðsjónar grenndaráhrif hússins.

Loks benda stefnendur á að bygging hússins á lóðinni nr. 11 við Brekkuás brjóti gegn lögvörðum hagsmunum þeirra sem njóti verndar samkvæmt grenndarreglum, ákvæðum skipulagslaga nr. 73/1997 og eignarréttarákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar. Byggingin hafi í för með sér verðryrnun á eignum stefnenda og útiloki í raun nýtingu á baklóðum húsa þeirra. Að öllu þessu virtu telji stefnendur að fella beri byggingarleyfi hússins við Brekkuás 11 úr gildi.

III.

Kröfu sína um málskostnað byggja stefnendur á ákvæðum XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Þrautavarakrafa.

I.

Þrautavarakröfu sína byggja stefnendur á því að með því að samþykkja aukið byggingarmagn á lóðinni nr. 11 við Brekkuás hafi stefndi Garðabær valdið verðryrnun á eignum stefnenda við Brúnás 16 og 18 og skerðingu á nýtingarmöguleikum þeirra. Beri stefndi Garðabær því bótaábyrgð gagnvart stefnendum vegna þess tjóns sem þeir verði fyrir, sbr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Vísu stefnendur jafnframt til ákvæða 2. mgr. 25. gr. og d liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 þrautavarakröfu sinni til stuðnings.

II.

Kröfu sína um málskostnað byggja stefnendur á ákvæðum XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

IV.

Stefndu hafna alfarið varakröfum og þrautavarakröfum stefnenda og mótmæla málsástæðum þeirra. Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda og málskostnaðar úr hendi þeirra hvors um sig að skaðlausu að mati dómsins.

Í fyrsta lagi benda stefndu á að umrædd breyting á skipulagsskilmálum í Hraunsholti frá 2003 hafi ekki eingöngu varðað þær lóðir sem voru þá óbyggðar heldur einnig flest tveggja hæða hús á skipulagssvæðinu þar sem kostur var á því að grafa út innan sökkla eða nýta rými innan sökkla. Breytingunni hafi því ekki verið ætlað að þjóna eingöngu hagsmunum fárra lóðarhafa eins og stefnendur haldi fram heldur hafi hún haft almenna þýðingu til framtíðar.

Þá byggja stefndu á því að umrædd skilmálabreyting hafi verið auglýst með viðeigandi hætti í Lögbirtingablaði og Garðapóstinum en auk þess hafi auglýsingin einnig birst í Morgunblaðinu og hafi kynning breytingartillögunnar uppfyllt skilyrði þeirra reglugerðarákvæða sem stefnendur vísi til. Með vísan til þeirrar efnislegu breytingar sem falist hafi í takmarkaðri heimild til aukins nýtingarhlutfalls, verði ekki talið að sértæk kynning gagnvart einstökum lóðarhöfum hafi verið óhjákvæmileg eða nauðsynleg og enn síður með sérstakri grenndarkynningu vegna óbyggðra lóða. Þá byggja stefnendur á því að ósannað sé að umrædd breyting hafi haft áhrif á þá stærð hússins við Brekkuás 11 sem leitt hafi til þeirra umhverfisárhifa sem stefnendur byggja á í málinu. Ekkert sé því fram komið sem sýni fram á að borið hafi að kynna umrædda breytingu sérstaklega fyrir stefnendum enda hafi ekki heldur verið sýnt fram á hvaða þýðingu það hefði haft ef svo hefði verið gert.

Af hálfu stefndu er því sérstaklega mótmælt að fara hefði átt fram grenndarkynning á umræddri breytingartillögu. Undanþáguákvæði 6. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 um grenndarkynningu eigi við um óverulega breytingu á deiliskipulagi, sbr. 2. mgr. 26. gr. laganna. Umrædd breyting á nýtingarhlutfalli sé almenn breyting sem varðað geti stóran hluta eigenda tiltekinnar tegundar húseigna á svæðinu en framangreint undanþáguákvæði eigi við þegar um einstakar afmarkaðar breytingar sé að tefla. Samkvæmt 1. mgr. 26. gr. laganna, sbr. 25. gr., beri að fara með breytingu á deiliskipulagi sem um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Verði byggingarleyfi fyrir Brekkuás 11 því ekki fellt úr gildi á þessum grundvelli, þ.e. að ekki hafi verið gengið skemmra í kynningu en lengra.

Stefndu hafna sjónarmiðum stefnenda um að brotið hafi verið gegn ákvæðum skipulagsreglugerðar um að skylt sé að setja fram breytingar á skipulagsáætlunum í greinargerð og á uppdrætti, sbr. gr. 5.1.-5.5. í reglugerð nr. 400/1998, og að brotið hafi verið gegn ákvæðum 4.2.2. í skipulagsreglugerð um að á lóðum íbúðarhúsa sé sem best hægt að njóta sólar, útsýnis, skjóls og friðsældar. Eðli umræddrar breytingar á nýtingarhlutfalli hafi komið skýrt fram í texta tillögunnar og þá hafi stefnendur ekki sýnt fram á hvaða atriði hefðu átt að koma fram í slíkri greinargerð. Þá eigi að sjálfsögðu ekki við að breytingartillögunni hafi átt að fylgja uppdráttur. Þá benda stefndu á að í ákvæði gr. 4.2.2. í skipulagsreglugerð komi fram almenn stefnumörkun varðandi skipulagsmálefni sem geti ein og sér ekki leitt til ógildingar í málinu.

Stefndu benda á að ekkert sé komið fram um verðryrnun á eignum stefnenda og þá hafi stefndur engin gögn lagt fram til stuðnings því að breytingin á skipulagsskilmálunum hafi leitt til meiri grenndaráhrifa en hefðu verið að óbreyttu skipulagi. Þá sé ósannað hvort og þá hvernig umrædd breyting hafi haft áhrif á verðgildi eigna stefnenda. Stefndu byggja á því að byggingarleyfi verði almennt ekki fellt úr gildi nema um veruleg frávik sé að ræða frá samþykktu aðal- og deiliskipulagi eða frá reglum byggingarreglugerðar. Áhöld um það hvort tiltekið hús, sem byggt sé innan byggingarreits og að öðru leyti í samræmi við gildandi deiliskipulag og byggingarreglugerð, hefði mátt laga betur að landi geti vart verið grundvöllur fyrir ógildingunni slíks leyfis af hálfu dómstóla. Verði að játa byggingaryfirvöldum og hönnuðum húsa það mat enda vart tækt að synja um byggingarleyfi á grundvelli svo huglægra sjónarmiða. Miða verði við að byggingarreitir og meginhúsagerð, svo sem henni er lýst í skipulagsskilmálum, ráði hér niðurstöðu, en ekki framangreint huglægt mat um aðlögun húsa umfram það að umhverfi sínu, enda sýnist gjarnan sitt hverjum að þessu leyti.

Umrætt hús stefnda Einars Páls sé byggt á viðeigandi malarpúða vegna mikils landhalla á svæðinu og mótmæla stefndu röngum skilningi stefnenda á reglum skipulagsskilmála um halla á lóðarmörkum. Í grein 1.1.13. komi fram að ef flái sé notaður vegna hæðarmunar skuli hann ekki vera brattari en þar er tilgreint nema með leyfi byggingafulltrúa. Byggja stefndu á því að með samþykkt teikninga af fasteign stefnda Einars Páls hafi heimild fengist fyrir umræddum fláa í samræmi við ákvæði skipulagsskilmála. Fyrirkomulag halla á lóðinni sé því í samræmi við gildandi skipulagsskilmála og verði byggingarleyfið því ekki fellt úr gildi af þessum ástæðum.

Málsástæðum stefnenda um að brotið hafi verið gegn reglum stjórnisýslulaga um meðalhóf, jafnræði, andmælarétt og rannsókn mála auk þess sem brotið hafi verið gegn réttarreglum um grennd er mótmælt af stefndu sem örökstuddum og tilhæfulausum. Benda stefndu jafnframt á að sérreglur skipulags- og byggingarlaga varðandi málsmeðferð við breytingar á skipulagi gangi framur almennum reglum stjórnisýsluréttarins. Þá er hafnað fullyrðingu stefnenda um að stefndi Garðabær hafi sýnt af sér valdniðslu með því að samþykkja breytingu á nýtingarhlutfalli þar sem hún hafi verið gerð í þágu hagsmuna þeirra fáu lóðarhafa sem við samþykkt tillögunnar áttu eftir að reisa hús sín, enda varði breytingin stóran hluta þeirra eigna sem búa við þær aðstæður að geta nýtt ónýtanleg rými sem skapast á neðri hæðum húsa sem byggð eru í landhalla sem algengur sé á svæðinu.

Varðandi II. lið varakröfu stefnenda um ógildingunni byggingarleyfis, benda stefndu á að húsið við Brekkuás 11 sé fullbyggt og byggingarleyfið hafi verið gefið út í góðri trú um að húsið væri í samræmi við gildandi skipulagsskilmála hverfisins og standi úrskurður úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála í máli nr. 20/2004

óhaggaður en hann feli í sér lokaákvörðun á stjórnarsýslustigi enda hafi húsið í núverandi mynd verið aðlagð niðurstöðu nefndarinnar. Liggi því fyrir efnisleg afstaða æðra stjórnvalds til þeirra röksemda, meira og minna, sem á sé byggt af hálfu stefnenda að þessu leyti. Vísa stefndu til röksemda úrskurðarnefndarinnar máli sínu til stuðnings um að ekki sé tækt að fella byggingarleyfið úr gildi, þ.m.t. varðandi einstakar málsástæður stefnenda hér að lútandi. Þá vísa stefndu jafnframt til framangreindra röksemda sinna varðandi I. lið varakröfu stefnenda.

Þessu til viðbótar mótmæla stefndu sjónarmiðum stefnenda um að bílskúr við götu sé utan byggingarreits, hæð hússins sé umfram það sem skipulagsskilmálar heimila, húsið falli ekki nægilega vel að landi, samræmis hafi ekki verið gætt við byggingu húsa í hverfinu, svalir nái út fyrir byggingarreit, flái á lóð sé ekki í samræmi við skipulagsskilmála og fylling standist ekki burðarþol, húsagerðin sé ekki í samræmi við skipulagsskilmála um hús af gerðinni E2 og að brotið hafi verið gegn grenndarreglum vegna byggingarlags hússins. Benda stefndu á að úrskurðarnefnd í skipulags- og byggingarmálum hafi þegar hafnað kröfugerð stefnenda í öllum aðalatriðum í úrskurði sínum í máli nr. 20/2004 en nefndin hefði tekið til greina málsástæðu stefnenda sem laut að vegghæð sem talin var leiða til ógildingar á útgefnu byggingarleyfi frá 28. janúar 2004. Í kjölfar þessa hefði verið gerð sú ein breyting á hönnun hússins varðandi vegghæð og hefði nýtt byggingarleyfi síðan verið staðfest í bæjarstjórn 5. nóvember 2004. Stefndu byggja á því að framangreindur úrskurður hafi bindandi réttaráhrif varðandi úrlausn framangreindra málsástæðna og verði þau atriði ekki endurskoðuð af dómstólum nema samhliða sé gerð krafa um ógildingu hans.

Stefndu mótmæla því að stefnendur eigi hagsmuna að gæta vegna bílskúrsins sem standi við aðra götu, þ.e. Brekkuás. Þá sé því einnig mótmælt að stefnendur eigi aðild að slíkri kröfu. Megi deila um hvort lína byggingarreits sé hárnákvæmt dregin en frávik séu svo minni háttar að engu skipti og sé alveg ljóst að þau hafi ekki grenndaráhrif enda hafi byggingaryfirvöld ekki gert athugasemd við framangreinda byggingarlínu.

Þá mótmæla stefndu því að hæðarsetning húss stefnda Einars Páls sé ekki í samræmi við skipulagsskilmála en húsið sé byggt í samræmi við fastar viðmiðanir og venjur varðandi hæðarsetningu húsa í Garðabæ og víðar. Samkvæmt skýringarmyndum sem fylgi skipulagsskilmálum, gr. 2.1.1., um húsagerðina E2, komi fram að hámarkshæð húss skuli vera 5,8 metrar miðað við tiltekinn 0 punkt. Af skýringarmynd megi ráða að 0 punktur sé lítillaga hærrí en götulína og komi þetta til af því að ekki sé talið heppilegt að grunnlína húss, sem liggur að götu, sé í sömu hæð og gatan, m.a. vegna vatnstjónshættu. Af skýringarmyndinni megi einnig ráða að 0 punktur sé jafnframt lítillaga hærrí en lóðarlína innan við götu þannig að ef tekið sé mið af réttri grunnsetningu hæðar (0,00 punkti) megi ráða að hæð hússins sé innan skilgreindra hæðarmarka. Gólfkóti hússins sé því 39,3 metrar en ekki 38,66 metrar og hæð hússins 45 en mismunurinn, 5,7 metrar, sé því í samræmi við skipulagsskilmála. Venja sé fyrir því að gólfkótar húsa séu nokkru hærrí en

götukótar m.a. með tilliti til flóðahættu. Stefnu benda á að hús stefnda Einars Páls sé í fullu samræmi við væntanleg hús í götulínu og sé í samræmi við það sem stefnendur hafi getað búist við af gildandi skipulagi þegar þeir eignuðust hús sín, þ.e. að hús við Brekkuás 11 risi allt að 5,8 metra miðað við gólfplötu hússins.

Stefnu byggja á því að samkvæmt gr. 1.1.10 í skipulagsskilmálum hverfisins megi samþykkja svalor sem ná allt að 1 metra út fyrir byggingarreit og sé ekki fallist á það að þessi almenna regla eigi ekki við í máli þessu. Mótmælt er þeirri málsástæðu stefnenda að byggingarleyfi verið fellt úr gildi vegna fyrirkomulags á lóðarmörkum og halla fláa. Þá séu fullyrðingar stefnenda um burðarþol malarpúða undir húsi stefnda Einars Páls úr lausu lofti gripnar og þeim mótmælt. Þá mótmæla stefnu því að húsið sé ekki í samræmi við ákvæði skipulagsskilmála um hús af gerðinni E2. Alkunna sé að hús af þessari gerð séu til í mörgum útfærslum.

Loks vísa stefnu til þess að jafnan séu mikil almenn grenndaráhrif af byggingum í þéttbýli og á skipulögðum íbúðasvæðum. Eigi það jafnt við á svæðum þar sem hæðarmunur sé mikill í landi og við aðrar aðstæður og feli í sér almenna takmörkun á eignarrétti.

Stefndi Garðabær hafnar alfarið þrautavarakröfu stefnenda um viðurkenningu á bótaábyrgð stefnda gagnvart stefnendum. Bent er á að þrautavarakrafan sé eingöngu byggð á tilvísun til ákvæða 33. gr. skipulagslaga nr. 73/1997 en samkvæmt því geti gildistaka skipulags valdið því að verðmæti fasteignar lækki og getur viðkomandi þá, ef um fjártjón er að ræða, átt rétt á bótum úr sveitarsjóði. Þrautavarakrafan taki þannig eingöngu til þeirrar samþykktar bæjarstjórnar Garðabæjar frá 6. febrúar 2003 um hækkun nýtingarhlutfalls við byggingu einbýlishúsa úr 0,4 í 0,5 að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Stefnu byggja á því að sú breyting ein og sér hafi ekki haft nein þau grenndaráhrif sem á sé byggt af hálfu stefnenda. Beri því að sýkna stefnu af þrautavarakröfu stefnenda.

Af hálfu stefnu er loks á því byggt að stefnendur hafi sýnt af sér slíkt tómlæti um ætlaða hagsmuni sína að hafna beri öllum kröfum stefnenda í málinu. Stefnendur krefjast ógildingar á staðfestingu deiliskipulags frá 6. febrúar 2003 og þá krefjast þeir ógildingar á útgáfu byggingarleyfis frá 5. nóvember 2004. Samkvæmt skipulags- og byggingarlögum kveði úrskurðarnefnd upp úrskurði um skipulags- og byggingamál og séu þeir úrskurðir fullnaðarúrskurðir á stjórnarsýslustigi. Samkvæmt 5. mgr. 8. gr. laganna geti nefndin, að kröfu aðila, stöðvað framkvæmdir og verði að líta svo á, m.a. með tilliti til máls nefndarinnar nr. 20/2004, að stefnendum hefði verið í lófa lagið að leita til úrskurðarnefndarinnar varðandi umrætt byggingarleyfi og stóð þess við skipulagsskilmála. Stefnendur hefðu höfðað flýtimeðferðarmál, sem þingfest var 28. maí 2004, en hefðu síðan sjálfir óskað eftir frestun þess til frekari gagnaöflunar þrátt fyrir athugasemdir stefnu. Ljóst sé að húseignin Brekkuás sé nánast fullkláruð og komi því ekki til álitu, eins og hér standi á, að

fella úr gildi deiliskipulag eða byggingarleyfi hússins, m.a. til meginreglunnar um að fórna beri minni hagsmunum fyrir meiri, enda hefðu stefnendur ekki neytt þeirra kosta sem staðið hafi þeim næst að þessu leyti.

Um lagarök vísa stefndu m.a. til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, skipulagsreglugerðar nr. 440/1998 og byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

V.

Eins og fram er komið samþykkti bæjarstjórn Garðabæjar hinn 20. nóvember 1997 deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð á Hraunsholti í Ásahverfi. Hinn 6. febrúar 2003 samþykkti bæjarstjórnin breytingu á skipulaginu á þann veg að nýtingarhlutfall húsa var hækkað úr 0,4 í 0,5 þar sem aðstæður og skilmálar leyfðu. Fram er komið að nýtingarhlutfall húss stefnda Einars Páls er 0,465 og liggur lóð hans að lóðum stefnenda. Liggur fyrir dóminum að leysa úr ágreiningi aðila samkvæmt varakröfum og þrautavarakröfum stefnenda en aðalkröfum þeirra var vísað frá dóminum með úrskurði 6. desember 2005.

Stefnendur byggja fyrri varakröfu sína í fyrsta lagi á því að breytingartillagan við deiliskipulagið hafi ekki verið kynnt með nægjanlegum hætti. Í 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 segir að ákveði sveitarstjórn að breyta deiliskipulagi skuli fara með breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Um kynningu deiliskipulags eru fyrirmæli í 25. gr. laganna en þar kemur fram sú meginregla að tillaga að breytingu á því skuli auglýst og kynnt á sama hátt og kveðið er á um varðandi auglýsingu aðalskipulags, sbr. ákvæði 1. og 2. mgr. 18. gr. laganna þar sem fram kemur að auglýsa skuli tillögu að aðalskipulagi eða breytingu á því með áberandi hætti og hún skuli jafnframt auglýst í Lögbirtingablaði og liggja frammi hjá Skipulagsstofnun. Samkvæmt 2. mgr. 26. gr. laganna er gerð undantekning frá framangreindum reglum um kynningu þegar um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi en þá á samkvæmt ákvæðinu að fara fram ítarleg grenndarkynning og þeim, sem teljast eiga hagsmuna að gæta, gefinn kostur á að tjá sig um breytinguna, sbr. 7. mgr. 43. gr. laganna. Óumdeilt er og ljóst af gögnum málsins að auglýsing um umrædda breytingartillögu við deiliskipulagið var birt í Morgunblaðinu, Garðapóstinum og Lögbirtingablaði í samræmi við fyrirmæli framangreindra ákvæða 18., 25. og 26. gr. skipulags- og byggingarlaga en ljóst er af lagaákvæðunum að slík birting telst vera vandaðri og ítarlegri birting en grenndarkynning samkvæmt undanþáguákvæði 2. mgr. 26. gr. laganna. Fallist er á það með stefndu að hin umdeilda breyting á nýtingarhlutfalli sé almenn breyting sem varðað geti stóran hóp húseigenda í hverfinu og verður því ekki talið að um óverulega breytingu sé að ræða sem kynna hefði átt með grenndarkynningu samkvæmt 2. mgr. 26. gr. laga nr. 73/1997.

Af hálfu stefnenda er á því byggt að ómálefnaleg og ólögmæt sjónarmið hafi ráðið ákvörðun bæjaryfirvalda um breytt nýtingarhlutfall og hafi hún eingöngu verið ætluð til hagsbóta fyrir fáeina lóðarhafa, sem ekki höfðu lokið byggingu húsa sinna á þeim tíma, á kostnað hagsmuna hinna 109 lóðarhafanna sem þegar höfðu reist hús sín. Hin umþrætta breytingartillaga tekur samkvæmt efni sínu ekki aðeins til óbyggðra húsa í hverfinu heldur mælir almennt fyrir um nýtingarhlutfall í einbýlishúsum hverfisins.

Af hálfu stefndu er byggt á því að með breytingartillögunni hafi verið búið til almenn regla um aukningu nýtingarhlutfalls einbýlishúsa sem hefði verið talin eðlilegri aðferð en að afgreiða hinar ýmsu beiðnir lóðarhafa um stækkun á húsum þeirra og nýtingu á lokuðum rýmum hverja fyrir sig. Þessi skýring fær stoð í vætti vitnanna Eiríks Bjarnasonar, bæjarverkfræðings Garðabæjar frá 1985 til febrúar 2006, Laufeyjar Jóhannsdóttur, fyrrverandi forseta bæjarstjórnar Garðabæjar, og Bergljótar Sigríðar Einarsdóttur, fyrrverandi skipulagsfulltrúa í Garðabæ. Vitnið Eiríkur kvað ástæðu þess að ráðist var í breytingu á nýtingarhlutfalli árið 2003 hafa verið þá að óskir bærust frá húsbyggjendum um leyfi til að byggja stærra heldur en nýtingarhlutfall 0,4 í skilmálunum heimilaði og jafnframt komu fram óskir um að fá að nýta lokuð rými til stækkunar. Bar hann að bæjaryfirvöld hefðu talið eðlilegra að búa til almenna reglu um slíkar stækkanir heldur en að afgreiða hverja beiðni fyrir sig. Vitnið Laufey bar fyrir dóminum að tilgangur með breytingu á nýtingarhlutfalli hefði verið sá að gefa mönnum kost á að nýta eignir sínar sem best. Hefði ekki verið ætlunin að auka umfang húsa heldur að menn nýttu áður ónýtt rými þeirra. Vitnið Bergljót Sigríður kvað umræddri breytingu hafa verið ætlað að gera mönnum mögulegt að nýta betur rými á neðri hæðum húsa sinna. Að þessu virtu og í ljósi þess að stefnendur hafa ekkert lagt fram til sönnunar á valdniðslu stefnda Garðabæjar, verður að telja ósannað að ómálefnaleg og ólögmæt sjónarmið hafi búið að baki umþrættri breytingartillögu.

Eins og fyrr er rakið byggja stefnendur jafnframt á því að stefndi Garðabær hafi ekki gætt ákvæða stjórnarsýslulaga um jafnræði, meðalhóf, andmælarétt og rannsókn þegar ákvörðun um umþrætta breytingu á deiliskipulagi var tekin. Þessum sjónarmiðum hafa stefndu hafnað þar sem þau eigi ekki við í máli þessu og hafi ekki verið rödstudd af hálfu stefnenda. Um deiliskipulag, breytingar og kynningu á því gilda ákvæði skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og skipulagsreglugerð nr. 400/1998. Þar er að finna ýmis ákvæði um verklag við gerð og kynningu deiliskipulags og breytinga á því. Ganga þær reglur frammar ákvæðum stjórnarsýslulaga að þessu leyti enda er hér um að ræða sérreglur. Áður er komið fram að dómurinn telur auglýsingu og kynningu stefnda Garðabæjar á breytingartillögunni hafa verið í samræmi við áðurgreind ákvæði skipulags- og byggingarlaga þar að lútandi og verður því ekki fallist á það með stefnendum að stefndi Garðabær hafi brotið gegn ákvæðum 13. og 14. gr. stjórnarsýslulaga um andmælarétt. Eins og áður er fram komið er ekki fallist á að ákvörðun stefnda Garðabæjar um umrædda breytingu á deiliskipulaginu hafi byggst á ómálefnalegum og ólögmætum sjónarmiðum og verður því ekki fallist á það með stefnendum að brotið hafi verið gegn meðalhófsreglu 12. gr. stjórnarsýslulaga enda hafa stefnendur

ekki rökstutt þá málsástæðu frekar.

Í ljós framanritaðs um að ósannað sé að umrædd breyting á skipulagsskilmálum hafi verið gerð til að þjóna hagsmunum fárra lóðarhafa enda hafi hún varðað hagsmuni allra þeirra lóðarhafa sem áttu eða hugðust byggja hús af tiltekinni gerð, verður ekki fallist á það með stefnendum að stefndi hafi með breytingartillögum brotið gegn jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga.

Að því er varðar þá málsástæðu stefnenda að ógilda beri samþykki bæjarstjórnar á breytingartillögum vegna þess að stefndi Garðabær hafi brotið gegn fyrirmælum skipulagsreglugerðar um að skylt sé að setja fram breytingar á skipulagsáætlunum í greinargerð og uppdrætti, er fallist á það með stefndu að sjónarmið stefnenda séu að þessu leyti óljós og órökstudd. Verður þessari málsástæðu stefnenda því hafnað. Jafnframt er fallist á það með stefndu að almenn stefnumótun samkvæmt ákvæðum 4.2.2. í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 um að gæta skuli að því að íbúar njóti sólar, skjóls og friðsældar geti ekki ein og sér leitt til ógildingar í máli þessu. Verða kröfur stefnenda því ekki byggðar á þessum sjónarmiðum.

Af hálfu stefnenda hefur verið byggt á því að samþykkt bæjarstjórnar um breytingu á nýtingarhlutfalli í skipulagsskilmálum hafi brotið gegn eignarréttarákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar og hafi eignarréttur stefnenda verið virtur að vettugi þar sem aukið byggingarmagn á lóðinni nr. 11 við Brekkuás hafi valdið verðryrning fasteigna þeirra. Eins og rakið er hér að framan liggja fyrir í málinu tvær matsgerðir þar sem svarað var spurningum um hvort gildistaka umþrættrar samþykktar bæjarstjórnar Garðabæjar um aukningu nýtingarhlutfalls úr 0,4 í 0,5 og bygging húss stefnda Einars Páls hefðu valdið því í fyrsta lagi að verðmæti fasteigna stefnenda hefði lækkað, í öðru lagi að nýtingarmöguleikar fasteigna stefnenda hefðu skerst frá því sem áður var heimilt og í þriðja lagi að stefnendur yrðu fyrir tjóni. Undirmatsmaður svaraði spurningunum þremur játandi og taldi staðsetningu hússins að Brekkuási 11, stærð þess og lögun hafa áhrif á verðmæti húsa stefnenda þannig að verðryrningur yrði töluverð. Í yfirmatsgerð er sömu spurningum svarað neitandi og fullyrða yfirmatsmennirnir að breytingin á deiliskipulaginu hafi hvorki verið til þess fallin að skerða nýtingarmöguleika stefnenda á eignum sínum né valda fasteignum þeirra tjóni eða verðlækkun.

Bæði undirmatsmaður og yfirmatsmennirnir tveir komu fyrir dóminn við aðalmeðferð málsins og staðfestu þeir matsgerðir sínar. Þegar litið er til þess að niðurstaða undirmatsgerðarinnar byggist á því er virðist á stærð, lögun og legu hússins að Brekkuási 11 án þess að það hafi verið skýrt nánar hvernig þau atriði hafi breyst vegna hinnar umþrætta breytingar á skipulagsskilmálunum og með vísan til niðurstöðu yfirmatsmanna og röksemda þeirra í yfirmatsgerð um að breytt nýtingarhlutfall hafi ekki haft þau áhrif sem um var spurt, er það niðurstaða dómsins að stefnendum hafi ekki tekist að sanna að þeir hafi vegna

skipulagsbreytingarinnar orðið fyrir verðrýrnun fasteigna sinna, skerðingu á nýtingarmöguleikum þeirra eða öðru tjóni. Verða kröfur stefnenda því ekki reistar á þessari málsástæðu. Þá telur dómurinn, m.a. með tilliti til jafnræðis, að ekki verði felldir úr gildi skipulagsskilmálar fyrir eitt hús í ákveðnu húsahverfi eins og atvikum er háttað í þessu máli.

Að öllu ofanrituðu virtu er það niðurstaða dómsins að hafna beri kröfu stefnenda um að felld verði úr gildi samþykkt bæjarstjórnar Garðabæjar frá 6. febrúar 2003 um breytingar á skipulagsskilmálum í Hraunsholti að því er varðar fasteignina Brekkuás 11 í Garðabæ. Verða stefndu því sýknaðir af þessari kröfu stefnenda.

Stefnendur byggja aðra varakröfu sína um að úr gildi verði felld ákvörðun byggingarfulltrúans í Garðabæ um að veita stefnda Einari Páli leyfi til framkvæmda við Brekkuás 11 á sömu málsástæðum og raktar eru hér að framan vegna fyrstu varakröfunnar. Það er niðurstaða dómsins að hafna beri þessum málsástæðum varðandi aðra varakröfu stefnenda með sömu rökum og gert er hér að framan varðandi fyrstu varakröfu þeirra.

Þá byggja stefnendur varakröfu sína samkvæmt þessum lið á því að húsið við Brekkuás 11 brjóti í verulegum atriðum gegn gildandi skipulagsskilmálum, grenndarreglum, skipulags- og byggingarlögum og skipulags- og byggingarreglugerð og því beri að fella framangreint byggingarleyfi úr gildi. Að því er varðar brot gegn skipulagsskilmálum og lögum og reglum þar að lútandi, byggja stefnendur á því að bílskúr og svalir nái út fyrir byggingarreit, hæð hússins sé umfram það sem skipulagsskilmálar mæli fyrir um, húsið falli ekki nægilega vel að landi, samræmis hafi ekki verið gætt við byggingu húsa í hverfinu, flái á lóð sé ekki í samræmi við skipulagsskilmála, fylling standist ekki burðarþol og loks að húsagerðin sé ekki í samræmi við skipulagsskilmála um hús að gerðinni E2.

Eins og að framan er rakið er það niðurstaða dómsins að stefndi Garðabær hafi staðið réttilega og lögum samkvæmt að kynningu á tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hraunsholts í Ásahverfi. Fram er komið að umþrætt byggingarleyfi var gefið út eftir að stefndi Einar Páll hafði lagt inn umsókn um byggingarleyfi á grundvelli breyttra teikninga sem tóku mið af ákvæðum byggingarreglugerðar um vegg hæðir í samræmi við niðurstöður úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála frá 25. júní 2004.

Fallist er á það með stefndu að ekki verði séð að stefnendur hafi lögvarða hagsmuni af staðsetningu bílskúrs við Brekkuás 11 því ljóst er af gögnum málsins og sást við vettvangsgöngu að hann stendur við aðra götu en stefnendur búa við, þ.e. Brekkuás, og hafa stefnendur ekki sýnt fram á að lega bílskúrsins hafi áhrif á hagsmuni þeirra.

Þá verður fallist á það með stefndu að með vísan til ákvæða greinar 1.1.10 í skipulagsskilmálunum sé ósannað að gerð umræddra svala brjóti í bága við skipulagsskilmála en sú niðurstaða fær stoð í vætti Egils Jónssonar, byggingarfulltrúa í Garðabæ, um að svalirnar séu í samræmi við skipulagsskilmála.

Óumdeilt er að byggja mátti hús af gerðinni E2 á lóðinni við Brekkuás 11. Af hálfu stefnenda er því haldið fram að hús stefnda Einars Páls sé ekki af þeirri gerð en því hefur stefndi mótmælt. Þegar litið er til skýringa á húsagerðum og ákvæðis 2.1.2 í framlögðum skipulagsskilmálum Hraunsholts og fullyrðinga yfirmatsmanna í yfirmatsgerð um að Brekkuás 11 sé hús á einni og hálfri hæð af gerðinni E2 og einnig með hliðsjón af vætti Gísla Gunnarssonar byggingafræðings og Bergljótar Sigríðar Einarsdóttur, fyrrverandi skipulagsfulltrúa í Garðabæ, um að húsið við Brekkuás 11 teljist vera af gerðinni E2 verða fullyrðingar stefnenda um annað að teljast ósannaðar.

Samkvæmt skipulagsskilmálunum skal hús að gerðinni E2 ekki vera hærra en 5,8 metrar í hæsta punkt. Í grein 18.8 í byggingarreglugerð nr. 441/1998 segir m.a. að tilgreina skuli hæð á neðsta gólfi byggingar, þ.e. gólfkóta jarðhæðar, kjallara, og hæðarkóta efsta punkts þakvirkis miðað við hæðakerfi viðkomandi sveitarfélags. Ágreiningur er með aðilum um það hvort miða eigi við götuhæð eða hvort miða eigi við gólfhæð eins og stefndu halda fram að eigi að gera þar sem það sé í samræmi við þær viðmiðanir og venjur sem gildi um hæðarsetningu húsa í Garðabæ og víðar. Þegar litið er til skýringarmynda í skipulagsskilmálunum í grein 2.1.2, vættis Egils Jónssonar, byggingarfulltrúa í Garðabæ, um að í Garðabæ hafi reglan um hæðarsetningu verið sú að miða við bakbrún gangstéttar og plötuhæð við 40 cm yfir bakbrún, og vætti vitnisins Eiríks Bjarnasonar, fyrrverandi bæjarverkfræðings Garðabæjar, um að hæðarsetning húsa hafi verið miðuð við 30 til 50 cm yfir gólfkóta, verður að telja sannað að við hæðarmælingar húsa í Garðabæ hafi komist á sú venja að miða mætti núllpunkt húsa við annað en gólfkóta. Verður því talið að ósannað sé að hæsti punktur húseignarinnar að Brekkuási 11 sé ekki innan þeirra hæðarmarka sem tilgreind eru í grein 2.1.2. í skipulagsskilmálunum fyrir hús af gerðinni E2.

Dómurinn telur ljóst að húsið við Brekkuás 11 falli ekki sem best að landi. Hins vegar, þegar litið er til álits yfirmatsmanna í yfirmatsgerð um að vegna landhalla og skilgreiningar húsagerðar sem ráða megi af skýringaruppdráttum, væri erfiðleikum bundið að laga E2 byggingu að landinu og að sjálf stærð hússins eftir hina umdeildu breytingu á nýtingarhlutfalli hafi engin áhrif haft á það hvort hægt hefði verið að laga húsið betur að landi, er það niðurstaða dómsins að skortur á aðlögun hússins að landi valdi ekki því að byggingarleyfið verði fellt úr gildi. Þá liggur fyrir að ekki hefur enn verið gengið frá lóð hússins og verður því að telja ósannað að flái lóðarinnar sé í ósamræmi við skipulagsskilmála. Einnig verður að telja ósannað gegn mótmælum stefndu að malarfylling undir húsi stefnda Einars Páls standist ekki burðarþol enda hafa ekki verið lögð fyrir dóminn gögn því til staðfestu.

Af framlögðum matsgerðum og skoðun aðstæðna við vettvangsgöngu sýnist dóminum sannað að grenndaráhrif hússins að Brekkuási 11 verði einhver, m.a. skuggavarp og útsýni yfir hluta af lóðum stefnenda. Hins vegar telur dómurinn ósannað, með vísan til þess sem fram kemur í yfirmatsgerð um að hús, sem byggt hefði verið samkvæmt eldra skipulagi hefði haft sömu grenndaráhrif á hús stefnenda og núverandi bygging eftir skipulagsbreytinguna, að umþrætt breyting á skipulagsskilmálunum hafi valdið þeim grenndaráhrifum sem stefnendur halda fram og byggja mál sitt á. Verður þeirri málsástæðu því hafnað.

Ekki er fallist á það með stefndu að stefnendur hafi sýnt af sér tómlæti í máli þessu enda ljóst af framanrituðu að stefnendur hafa sett athugasemdir sínar við byggingu hússins að Brekkuási 11 fram á stjórnarsýslustigi og fyrir dómstólum innan eðlilegra tímamarka.

Að öllu ofanrituðu virtu er það niðurstaða dómsins að hafna beri kröfu stefnenda um að felld verði úr gildi ákvörðun byggingafulltrúans í Garðabæ frá 22. október 2004, sem staðfest var af bæjarstjórn Garðabæjar 5. nóvember sama ár, um að veita stefnda Einari Páli, leyfi til framkvæmda við Brekkuás 11 í Garðabæ. Verða stefndu því sýknaðir af þessari kröfu stefnenda.

Eins og rakið er hér að framan, gera stefnendur þrautavarakröfu á hendur stefnda Garðabæ samkvæmt 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 sem þeir byggja á því að stefndi Garðabær hafi, með því að samþykkja aukið nýtingarhlutfall, valdið verðryrnun og skertum nýtingarmöguleikum á eignum stefnenda við Brúnás 16 og 18. Þrautavarakrafan byggir eingöngu á tilvitnaðri lagagrein. Þegar litið er til framlagðrar yfirmatsgerðar sem yfirmatsmenn staðfestu hér fyrir dóminum, er það niðurstaða dómsins að ósannað sé að umþrætt breyting á deiliskipulagi Hraunsholts um aukið nýtingarhlutfall og bygging hússins að Brekkuási 11 hafi valdið skerðingu á nýtingarhlutfalli stefnenda á eignum sínum eða verðryrnun eða valdið þeim tjóni á annan hátt. Verður því að hafna þrautavarakröfu stefnenda á grundvelli 33. gr. skipulags- og byggingarlaga og verður stefndi Garðabær því sýknaður af þrautavarakröfunni.

Eins og mál þetta er vaxið þykir rétt að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Uppkvaðning dómsins hefur dregist vegna embættisanna dómsformanns.

Dómurinn er kveðinn upp af Arnfríði Einarsdóttur héraðsdómara, Inga Tryggvasyni, héraðsdómslögmanni og löggiltum fasteignasala, og Pétri H. Jónssyni skipulagsfræðingi og arkitekt.

Dómsorð:

Stefndu, Garðabær og Einar Páll Tamimi, skulu vera sýknir af öllum kröfum stefnenda.

Málskostnaður fellur niður.

Arnfríður Einarsdóttir

Ingi Tryggvason

Pétur H. Jónsson

Rétt endurrit staðfestir.

Héraðsdómur Reykjaness 31.10.2006