

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjanes föstudaginn 13. júlí 2018 í máli nr. E-218/2018:

Fríða Einarsdóttir

Georg Hilmarsson

(Lilja Margrét Olsen lögmaður)

gegn

Heilbrigðum húsum ehf.

(Sara Pálsdóttir lögmaður)

Mál þetta, sem dómtekið var 18. júní síðastliðinn, er höfðað 2. mars 2018.

Stefnendur eru Fríða Einarsdóttir og Georg Hilmarsson, [...], Kópavogi.

Stefndi er Heilbrigð húsum ehf., Skemmuvegi 20, Kópavogi.

Stefnendur krefjast þess að staðfest verði lögbann sem Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu lagði þann 23. febrúar 2018 við því að stefndi haldi áfram framkvæmdum á lóðinni að Brekkuhvarfi 20 a, Kópavogi. Þá krefjast stefnendur þess að stefnda verði bannaðar framkvæmdir á lóðinni að Brekkuhvarfi 20 a, Kópavogi. Loks er krafist málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnenda og málskostnaðar.

Í greinargerð krafðist stefndi þess aðallega að kröfu stefnenda um að stefnda verði bannaðar framkvæmdir á lóðinni yrði vísað frá dómi, en til vara að stefndi yrði sýknaður af kröfunni. Stefndi féll frá frávísunarkröfu sinni í þinghaldi 31. maí síðastliðinn. Einnig krafðist stefndi þess að sakarefni málsins yrði skipt, sbr. 2. mgr. 41. gr. laga nr. 31/1990, þannig að fyrst yrði fjallað um hvort skilyrði hafi brostið til gerðarinnar og hvort hún hafi verið framkvæmd að réttu lagi. Á það var ekki fallist af dómara með vísan til 2. mgr. 36. gr. laga nr. 31/1990.

I

Þann 28. mars 2017 samþykkti Kópavogsbær breytingu á deiliskipulagi fyrir Brekkuhvarf 20 þannig að lóð umhverfis eignina var skipt upp í tvær lóðir og ný lóð afmörkuð sem ber heitið Brekkuhvarf 20 a. Öðlaðist breytingin gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 28. apríl 2017. Var breytingin gerð að beiðni þáverandi eiganda Brekkuhvarfs 20.

Stefnendur keyptu fasteignina sem stendur á lóðinni Brekkuhvarfi 20 þann 24. október 2017. Upplýsti seljandi við kaupin að lóðinni hefði verið skipt upp og til staði að byggja einbýlishús á lóðinni við hliðina, Brekkuhvarfi 20 a. Fullyrða stefnendur að búið hafi verið að skipta um jarðveg fyrir aftan húsið að Brekkuhvarfi 20 sem seljendur hafi sagt vera byggingarreit og því væri unnt að stækka húsið. Kynntu stefnendur sér teikningar af byggingarreit á lóðinni

Brekkuhvarfi 20.

Með kaupsamningi 11. desember 2017 keypti stefndi lóðarréttindi að Brekkuhvarfi 20 a. Afsal var gefið út 29. desember sama ár. Leyfi til byggingar á einbýlishúsi á lóðinni var gefið út 11. janúar 2018. Þar kemur fram að byggingaráform hafi verið samþykkt af byggingarfulltrúa 3. október 2017. Með fyrrnefndum kaupsamningi voru réttindi seljanda samkvæmt leigulóðarsamningi, ásamt byggingarleyfi og byggingarnefndarteikningum fyrir einbýlishúsi ásamt bílskúr, framseld til stefnda. Er stefndi þinglýstur rétthafi að lóðinni að Brekkuhvarfi 20 a. Hefur lóðarmörkum milli Brekkuhvarfs 20 og 20 a verið þinglýst ásamt lóðarleigusamningum sem undirritaðir voru 12. og 15. júní 2016.

Fyrrnefnd deiliskipulagsbreyting og útgáfa byggingarleyfis fyrir Brekkuhvarf 20 a sættu kæru til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Með úrskurði nefndarinnar 21. júlí 2017 var kröfum kæranda um ógildingu á ákvörðun bæjarstjórnar um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi vegna Brekkuhvarfs 20 hafnað. Þá var kröfu kæranda um að ógilda ákvörðun byggingarfulltrúa um að samþykkja byggingarleyfi fyrir Brekkuhvarf 20 a einnig hafnað.

Stefndi byrjaði að grafa á lóðinni 24. janúar 2018. Kveðst stefndi hafa látið stefnendur vita af því að byggingarframkvæmdir væru að hefjast. Tveimur dögum fyrr mældu menn á vegum Kópavogsbæjar og merktu fyrir lóðarmörkunum á milli lóðanna tveggja og staðsettu hús það sem stefndi hugðist reisa á lóðinni. Ágreiningur er með aðilum um það hvort merkingar þessar séu í samræmi við þinglesin l

óðarmörk. Vísar stefndi til þess að svo sé, en stefnendur halda því fram að lóðarmörkin séu ekki í neinu samræmi við samþykktar teikningar eða teikningar sem stefnendum voru kynntar við kaupin á húsinu. Benda stefnendur á að stikur hafi verið settar niður um þrjá metra frá einbýlishúsi stefnenda og liggi lóðarmörkin samkvæmt mælinu Kópavogsbæjar um sólpall þeirra við húsið. Þá fullyrða stefnendur að fyrrnefndur byggingarreitur aftan við hús þeirra ónýtist, enda fari hann að hluta inn á lóð Brekkuhvarfs 20 a.

Vegna óánægju stefnenda ákvað stefndi að stöðva framkvæmdirnar á meðan aðilar hefðu samband við Kópavogsbæ til að ganga úr skugga um að merkt lóðarmörk væru rétt og að fjarlægð milli húsa væri í samræmi við fyrirmæli byggingar-reglugerðar um brunavarnir. Í fundargerð frá fundi starfsmanna Kópavogsbæjar og lóðarhafa Brekkuhvarfs 20 a, stefnda í máli þessu, þann 15. febrúar 2018, segir að ágreiningur sé um fjarlægð húsa á lóðunum Brekkuhvarfi 20 og Brekkuhvarfi 20 a. Liggur fyrir að uppdráttur sem lagður var inn af hálfu þáverandi lóðarhöfum með umsókn um breytt deiliskipulag sýndi ekki rétta afstöðu

húsa á lóðunum. Þá segir að skipulagsbreytingin hafi falið í sér skiptingu á lóðinni Brekkuhvarfi 20 í tvær lóðir, Brekkuhvarf 20 og 20 a, og nýjum byggingarreit komið fyrir á 20 a. Orðrétt segir: „Af þeim sökum mun það hús sem fyrirhugað er að byggja á lóð nr. 20 a standa nær húsinu sem stendur á lóð nr. 20 því sem nemur 1,5 m. Jafnframt fer sólpallur sem stendur á lóð nr. 20 yfir lóðarmörk og stendur því að hluta til inn á lóð nr. 20 a.“ Þá kemur einnig fram í sömu fundargerð að lögð hafi verið fyrir lóðarhafa Brekkuhvarfs 20 tillaga að breyttum lóðarmörkum sem hafi verið hafnað. Einnig hafnaði lóðarhafi Brekkuhvarfs 20 a tillögu að breyttum lóðarmörkum þannig að lóðarmörkin nái út fyrir sólpallinn á Brekkuhvarfi 20. Varð niðurstaða fundarins sú að stefndi hefði öll tilskilin leyfi og því væri heimilt að hefja framkvæmdir. Hóf stefndi framkvæmdi á ný degi síðar.

Beiðni stefnenda um að lögbann yrði lagt við framkvæmdum stefnda á lóðinni Brekkuhvarfi 20 a var tekin fyrir hjá Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu 22. febrúar 2018. Mótmælti stefndi lögbanni og gerði kröfu um viðbótartryggingu samkvæmt 30. gr. laga nr. 31/1990, yrði lögbann lagt á. Sýslumaður hafnaði mótmælum stefnda og einnig því að stefnendum yrði gert að greiða viðbótartryggingu. Lagði sýslumaður lögbann við framkvæmdum á lóðinni Brekkuhvarfi 20 a degi síðar, 23. febrúar 2018.

II

Stefnendur vísa til þess að samkvæmt gildandi deiliskipulagi og skipulagsskilmálum Kópavogsbæjar frá 1992 sé í sérákvæði í lið 3 fjallað um byggingarreiti og stærð íbúðarhúsa og þar tekið fram að fimm metrar skuli vera frá húsi að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar.

Með framkvæmdum sem hafnar séu á lóð stefnenda og miðað við fyrirbyggjandi teikningar og byggingarleyfi sé brotið gegn þinglýstum eignarrétti stefnenda og gildandi deiliskipulagi og skipulagsuppdráttum. Auk þess brjóti framkvæmdin gegn ákvæðum í kafla 2.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, er varði byggingarleyfi um mæli- og hæðarblað, afstöðu húss og lóðar, hæðarlegu og hnitaskrá.

Þá sé húsið að Brekkuhvarfi 20 timburklætt og uppfylli framkvæmdin á lóð Brekkuhvarfs 20 a ekki skilyrði um varnir gegn útbreiðslu elds milli bygginga eins og það sé skilgreint í kafla 9.7 í byggingarreglugerð.

Stefnendur telji því ljóst að framkvæmdir á lóðinni brjóti gegn lögvörðum rétti þeirra og að hætta sé á að réttindi þeirra fari forgörðum eða verði fyrir enn frekari spjöllum verði þau knúin til að bíða dóms um þau. Skilyrði 1. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990 séu þannig uppfyllt. Þá telji stefnendur útilokað að þau geti tryggt hagsmuni sína með öðrum hætti og þannig standi ákvæði 3. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990 ekki í vegi fyrir því að kröfur þeirra nái fram að ganga.

Hvað lagarök varðar vísa stefnendur til skipulagslaga nr. 123/2010, laga um mannvirki nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Krafan um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafan um virðisaukaskatt styðst við lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Um varnarþing er vísað til 1. mgr. 33. gr. laga nr. 91/1991 og 5. mgr. 36. gr. laga nr. 31/1990. Krafa um staðfestingu lögbanns er reist á 1. mgr., sbr. 2. mgr., 36. gr. laga nr. 31/1990.

III

Stefndi kveður beiðni um lögbann ranga, bæði að kröfugerð, efni og formi. Þá hafi framkvæmd gerðarinnar hjá sýslumanni verið verulega ábótavant. Verði nánar vikið að ágalla á forminu auk framkvæmdar lögbannsins hjá sýslumanni og síðar vikið að réttarstefnu stefnenda og efnislegum vörnum stefnda.

Krafa stefnenda um að „gerðarþoli eða verktaki á hans vegum, stöðvi framkvæmdir

á lóðinni að Brekkuhvarfi 20 a” sé ekki krafa um lögbann í skilningi laga nr. 31/1990. Þá sé krafa stefnenda í lögbannsbeiðni ófullnægjandi en því sé ekki lýst hvaða framkvæmdum lögbann skuli lagt við, hvers eðlis þær séu, eða hvort þær séu þegar hafnar eða yfirvofandi, sbr. 24., 25. og 26. gr. laganna. Sé krafa stefnenda í lögbannsbeiðni þar af leiðandi bæði of víðtæk og óljós.

Þá sé ekki fjallað um það í lögbannsbeiðninni hvernig skilyrðum 24. gr. laga nr. 31/1990 sé fullnægt, líkt og áskilið sé í 1. mgr. 26. gr. laganna. Af lestri beiðninnar sé erfitt að átta sig á því hverjar séu röksemdir stefnenda fyrir lögbanninu. Í beiðninni komi fram að stefnendur telji eina kostinn í stöðunni vera þann að fara fram á lögbann, „þar til réttaróvissu með lóðarmörk hefur verið eytt og til að fyrirbyggja tjón sitt og einnig gerðarþola.” Sé ekki nánar útskýrt hvaða tjón stefnendur séu þarna að vísa til, eða með hvaða hætti byggingarframkvæmdir stefnda valdi meintu tjóni eða brjóti á lögvörðum rétti stefnenda. Sá sem fari fram á lögbann verði að sýna fram á að hann eigi einhvern rétt, sem athöfn gerðarþola brjóti á. Ekki sé nægilegt að vísa til „réttaróvissu.” Í fyrirtöku 22. febrúar síðastliðinn hjá sýslumanni hafi stefndi óskað eftir því að stefnendur útskýrðu hvaða hagsmuni stefnenda væri um að ræða og hafi stefnendur nefnt sólpall, byggingarreit og skuggavarp, sbr. það sem fram komi í endurriti sýslumanns. Engar skýringar á því hvernig byggingarframkvæmdir stefnda eigi að brjóta á þessum „hagsmunum” né sýnt fram á að um raunverulega hagsmuni stefnenda sé að ræða.

Stefndi hafi mótmælt lögbanninu og gert kröfu um viðbótartryggingu samkvæmt 30. gr. laga nr. 31/1990, færi svo að lögbann yrði lagt á. Varnir stefnda hafi meðal annars lotið að því að í beiðni gerðarbeiðanda sé því ekki lýst hvernig

skilyrðum 24. gr. sé fullnægt, hvert markmiðið með lögbanninu sé, eða hvaða lögvarða rétt gerðarbeiðandi telji sig eiga, sem athöfn gerðarþola eigi að brjóta á, líkt og áskilið sé samkvæmt 3. tölulið 1. mgr. 26. gr. laga nr. 31/1990.

Varnir stefnda hafi einnig lotið að því að réttur stefnenda væri nægilega tryggður með skaðabótakröfu á hendur seljandanum og eftir atvikum Kópavogsbæ, en að umkvartanir stefnenda hefðu í raun ekkert með stefnda að gera eða hans byggingarframkvæmdir. Þá hafi hagsmunir stefnda af því að lögbanni yrði hafnað verið mun ríkari en óljósir hagsmunir stefnenda af því að fá lögbannið lagt á, sbr. 3. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990. Þá hafi stefndi byggt á því að engan rökstuðning væri að finna í lögbannsbeiðni fyrir þeirri staðhæfingu stefnenda, að það sé í andstöðu við byggingarreglugerð að minna en 10 metrar séu á milli húsanna tveggja. Er þessu mótmælt sem órökstuddu og ósönnuðu. Þvert á móti hafi sérfróðir aðilar innan Kópavogsbæjar lýst því yfir að fjarlægð milli húsa uppfylli kröfur byggingarreglugerðar um brunavarnir, sbr. tölvupóst byggingarfulltrúa 13. febrúar 2018.

Stefnendur hafi í andstöðu við 2. mgr. 26. gr. laga nr. 31/1990 lagt fram gögn í fyrirtöku hjá sýslumanni, sem lúti að þeim ágreiningi sem uppi hafi verið um gildi deiliskipulagsbreytingarinnar og útgáfu byggingarleyfis fyrir lóð númer 20 a og hafi verið til lykta leiddur með úrskurði úrskurðarnefndarinnar 21. júlí 2017. Sýslumaður hafi tekið sér frest þar til morguninn eftir og þann 23. febrúar síðastliðinn lagði sýslumaður lögbannið á og hafnaði jafnframt kröfu gerðarþola um viðbótartryggingu.

Af hálfu gerðarþola var því einnig haldið fram að hagsmunir gerðarþola af því að leggja ekki lögbann á séu mun ríkari en hagsmunir gerðarbeiðanda af því að leggja lögbannið á, sbr. 3. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990. Samkvæmt þessu bar sýslumanni, fyrst hann taldi skilyrði fyrir lögbanni uppfyllt, að framkvæma hagsmunamat samkvæmt nefndu lagaákvæði og fram komnum vörnum gerðarþola. Í endurriti sýslumanns um lögbannið bendi ekkert til þess að slíkt hagsmunamat hafi farið fram. Í rauninni bendi ekkert til þess að fram hafi farið mat á því hvort skilyrðum 24. gr. laganna hafi yfirhöfuð verið fullnægt.

Sé þessi málsmeðferð sérstaklega varhugaverð í ljósi þess að ekki fáiist séð af lögbannsbeiðni og fylgigögnum hennar hvernig skilyrði fyrir lögbanni séu uppfyllt. Sönnunarbyrði um þetta hvíli á stefnendum. Þau gögn sem hafi fylgt lögbannsbeiðni stefnenda hafi hvorki sýnt fram á „réttaróvissu um lóðarmörk” né að fjarlægð milli húsa á lóðunum væri í andstöðu við byggingarreglugerð. Jafnvel þótt þau gögn sem stefnandi hafi lagt fram um kæruférl deiliskipulagsins og byggingarleyfisins séu til þess fallin að gefa ranglega til kynna að til staðar sé óleystur ágreiningur og kærumál fyrir úrskurðarnefndinni, hafi sýslumaður ekki

getað byggt á þeim gögnum við lögbannsgerðina því að málsástæður stefnenda hafi ekki verið byggðar á gögnunum og þau hafi ekki fylgt með lögbannsbeiðninni, sbr. 2. mgr. 26. gr. laga nr. 31/1990.

Með vísan til þess sem að framan sé rakið hafi verið sýnt fram á að hvorki kröfugerð, n

é form lögbannsbeiðninnar, eða þá framkvæmd lögbannsins hjá sýslumanni uppfylli skilyrði laga. Í fyrsta lagi uppfyllir kröfugerð gerðarbeiðanda ekki skilyrði um skýrleika auk þess að hún sé of víðtæk. Í öðru lagi uppfylli lögbannsbeiðnin ekki skilyrði 26. gr. laga nr. 31/1990 þar sem þar sé ekki rökstutt hvernig skilyrðum 24. gr. sé fullnægt. Í þriðja lagi hafi verið lögð fram gögn í fyrirtökunni sjálfri í andstöðu við 2. mgr. 26. gr. Í fjórða lagi hafi sýslumaður neitað að rökstyðja ákvarðanir sínar í andstöðu við 2. mgr. 33. gr. laga nr. 90/1989. Í fimmta lagi hafi lögbundið hagsmunamat sýslumanns ekki farið fram samkvæmt 3. mgr. 24. gr. Í sjötta lagi hafi sýslumaður hafnað kröfu stefnda um viðbótartryggingu en það sé í andstöðu við ákvæði 16. og 30. gr. laga nr. 31/1990. Beri því að fella niður lögbannið þá og þegar, sbr. 41. gr. laga nr. 31/1990.

Stefndi sé smíðafyrirtæki sem hafi sérhæft sig í að hreinsa hús sem séu til að mynda með myglusvepp og rakaskemmdir. Til undirbúnings byggingu einbýlishúss að Brekkuhvarfi 20 a hafi félagið ráðið aukastarfsmann í fulla vinnu og vísað frá sér öllum verkefnum í fastri starfsemi félagsins. Hafi þetta verið gert til að leggja allt kapp á byggingu hússins, en stefndi sé kominn með væntanlega kaupendur að húsinu og þurfi að ljúka byggingu hússins innan tilskilinna tímamarka. Ljóst sé að lögbannið setji starfsemi félagsins í uppnám. Á meðan lögbannið sé í gildi verði starfsemi stefnda fyrir miklu tjóni og miska, eins og lýst sé í framlagðri áætlun stefnda og greinargerð um tjón. Starfsmenn stefnda standi eftir verkefnalausir á meðan félagið þurfi að standa straum af launakostnaði og launatengdum gjöldum, leigu á lóð samkvæmt leigusamningi, vaxtakostnaði vegna framkvæmdaláns, kostnaði vegna byggingastjóratryggingar, og fleira.

Í greinargerð viðskiptafræðings sem séð hafi um bókhald og reikningsskil stefnda sé tjónið vegna lögbannsins ekki metið lægra en 2,8-3 milljónir á mánuði, að minnsta kosti þar til stefndi geti farið að takmarka tjón sitt. Þá sé metið tjón 1,0-1,5 milljónir bara af því að leggja lögbannið á.

Stefndi krefjist þess að dómkröfu stefnenda um staðfestingu á lögbanni verði hafnað. Skilyrði fyrir lögbanni samkvæmt 24. gr. laga nr. 31/1990 séu ekki uppfyllt. Stefnendur hafi ekki sannað að þeir eigi lögvarinn rétt sem athöfn stefnda, eða byggingarframkvæmdir hans, brjóti á. Sönnunarbyrði um þetta hvíli á stefnendum. Miðað við staðreyndir málsins þurfi stefndur að sanna það, að stefndi sé að brjóta á lögvörðum rétti stefnenda með því að hús þeirra sé ranglega staðsett, og of stórt

miðað við þinglýstan lóðarleigusamning, deiliskipulag og aðrar teikningar. Þá séu meintir hagsmunir stefnenda sem lúti að byggingarreit og sólpalli tryggðir með skaðabótakröfum á hendur seljanda eignarinnar og eftir atvikum Kópavogsbæ, og séu þeir óviðkomandi byggingarframkvæmdum stefnda, sbr. 1. tölulið 3. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990. Af hálfu stefnda sé því einnig borið við að stórfelldur munur sé á hagsmunum stefnda af því að athöfn fari fram og svo hagsmunum stefnenda af því að fyrirbyggja hana, sbr. 2. tölulið 3. mgr. 24. gr. sömu laga.

Fulltrúi sýslumanns hafi ritað í gerðabók sýslumanns frá 23. febrúar síðastliðinn að beiðni gerðarbeiðanda byggist á því að framkvæmdir gerðarþola, það er bygging hússins að Brekkuhvarfi 20 a „skarist við lóðarréttindi þeirra (gerðarbeiðanda) að Brekkuhvarfi 20”. Sé þetta ekki nánar útskýrt í endurritinu. Líkt og fram komi í málavaxtalýsingu hafi lóðarmörkum milli Brekkuhvarfs 20 og 20 a verið þinglýst ásamt lóðarleigusamningi og séu þau í samræmi við gildandi deiliskipulag auk skipulagsskilmála aðalskipulags. Stefndi sé með öll tilskilin leyfi fyrir framkvæmdum og hafi hann verið að byggja innan sinna lóðarmarka og á sínum byggingarreit. Engin réttaróvissa sé til staðar um lóðarmörkin en þau eru þinglesin í báðum lóðarleigusamningunum sem varði lóðirnar númer 20 og 20 a. Sé ekki með neinu móti unnt að komast að þeirri niðurstöðu, að vandamál þau sem stefnendur standi frammi fyrir vegna þess að húsið þeirra sé ranglega staðsett eða of stórt miðað við uppdrætti, muni leysast með því að lagt verði lögbann á framkvæmdir stefnda.

Stefnendur hafi enga hagsmuni af því að stöðva byggingarframkvæmdir stefnda. Sólpallur stefnenda sé áfram inni á lóð stefnda óháð því hvort hús stefnda rísi eða ekki. Þá sé fjarlægð frá húsi stefnanda að lóðarmörkunum enn sú sama, það er tæpir fjórir metrar, óháð því hvort hús stefnda rísi eða ekki. Það að byggingarreitur stefnenda kunni að fara forgörðum vegna þess að hús stefnenda sé ranglega staðsett miðað við uppdrætti hafi líkt og aðrar málsástæður stefnenda ekkert með stefnda eða byggingarframkvæmdir hans að gera. Þá sé stefndi ekki bundinn af meintum loforðum fyrri eiganda eða þeim forsendum sem stefnendur höfðu fyrir kaupunum, sbr. 29. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, enda sé heldur ekki á því byggt af hálfu stefnenda.

Stefnendur séu að brjóta gegn lögvörðum réttindum stefnda og það sé með ólíkindum að stefnendur séu að reyna að yfirfæra sitt vandamál, það er að hús þeirra sé ólöglega staðsett, yfir á stefnda. Það sé hús stefnenda sem sé staðsett of nálægt lóð stefnda, og það sé sólpallur stefnenda sem standi ólöglegur inni á lóð stefnda. Þá sé það staðsetning húss stefnenda sem sé í ósamræmi við skilmála aðalskipulags.

Þá beri að hafna þeim málsástæðum sem fram komi í réttarstefnu og lúti að því að framkvæmdir stefnda brjóti gegn kafla 2.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 sem órökstuddum, vanreifuðum og of seint fram komnum. Ekkert sé fjallað um þessar málsástæður í lögbannsbeiðninni. Geti lögbannið því ekki hafa byggst á slíkum málsástæðum, og því ekki unnt að staðfesta lögbann á þeim grundvelli heldur.

Hvað varði málsástæðu stefnenda um að fjarlægð á milli húsanna sé „í andstöðu við byggingarreglugerð“ þá sé henni mótmælt sem vanreifaðri og ósannaðri. Sé þetta hvorki nánar rökstutt í lögbannsbeiðninni, né vísað til nánar tiltekinna ákvæða nefndrar reglugerðar. Þá sé alls óvíst að lögbann hafi verið lagt á á grundvelli þessarar málsástæðu, en það sé þó ekki vitað. Um þessa málsástæðu sé fjallað með aðeins ítarlegri hætti í stefnu, þar sem því sé haldið fram að framkvæmdin á lóð Brekkuhvarfs 20 a uppfylli ekki skilyrði um varnir gegn útbreiðslu elds milli bygginga eins og það er skilgreint í kafla 9.7 í byggingarreglugerð. Sé þetta hvorki útskýrt nánar í stefnu né öðrum gögnum málsins.

Umkvartanir stefnenda um fjarlægð á milli húsanna hafi verið skoðaðar af hálfu Kópavogsbæjar og það metið af sérfræðingum að fjarlægðin væri í samræmi við byggingarreglugerð. Stefnendur hafi ekki rökstutt hvers vegna fjarlægðin uppfylli ekki kröfur byggingarreglugerðar. Stefnendur beri sönnunarbyrði fyrir því að þetta sé rétt og að útreikningur byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar sé rangur. Af þessu sé ljóst að málið snúist í raun um það hvort stefnendur teljist hafa sannað það sem þeir haldi fram, það er að stefndi sé að brjóta á lögvörðum réttindum stefnenda, með því að hús þeirra sé ranglega staðsett og/eða of stórt miðað við uppdrætti, á þeirra eigin lóð. Það hafi hann ekki gert. Beri því að sýkna stefnda og hafna staðfestingu lögbannsins.

Krafist sé sýknu af dómkröfu stefnenda um að stefnda verði bannaðar framkvæmdir

á lóðinni að Brekkuhvarfi 20 a. Krafan sé of víðtæk, óljós og vanreifuð. Ljóst sé að stefnendur geti ekki farið fram á að stefnda verði almennt bannaðar allar framkvæmdir á umræddri lóð, líkt og orðalag kröfunnar beri með sér.

Stefndi krefst þess að stefnendum verði gert að greiða málskostnað samkvæmt 130. og 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Að mati stefnda sé verið að hafa uppi kröfur, staðhæfingar og/eða mótbárur sem stefnendur vissu eða máttu vita að væru rangar eða haldlausar. Að mati stefnda séu sakir stefnenda það miklar að þeim beri að greiða álag á málskostnað, sbr. 2. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991.

Stefndi byggir á ákvæðum laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl., lögum nr. 90/1989 um aðför, þinglýsingalögum nr. 39/1978, lögum um meðferð

einkamála nr. 91/1991, skipulagslögum nr. 123/2010 og byggingarreglugerð nr. 112/2012.

IV

Mál þetta er réttilega borið undir dóminn samkvæmt VI. kafla laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl., innan þess frests og með þeim hætti sem mælt er fyrir um í 1. mgr. 36. gr. laganna. Deilt er um þá ákvörðun Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu að leggja lögbann við framkvæmdum á lóðinni að Brekkuhvarfi 20 a í Kópavogi. Taldi sýslumaður með vísan til „framlagðra gagna og þeirra sjónarmiða sem fram hafa komið í máli þessu“ að skilyrði 24. gr. laga nr. 31/1990 væru uppfyllt.

Dómari fór á vettvang 18. júní síðastliðinn. Mátti þá sjá að stefndi hafði fjarlæggt efni úr lóðinni að Brekkuhvarfi 20 a og að sólpalli við húsið að Brekkuhvarfi 20.

Samkvæmt 1. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990 er heimilt að leggja lögbann við byrjaðri eða yfirvofandi athöfn einstaklings eða fyrirsvarsmanns félags eða stofnunar, ef gerðarbeiðandi sannar eða gerir sennilegt að athöfnin brjóti eða muni brjóta gegn lögvörðum rétti hans, að gerðarþoli hafi þegar hafist handa um athöfnina eða muni gera það, og að réttindi hans muni fara forgörðum eða verða fyrir teljandi spjöllum verði hann knúinn til að bíða dóms um þau. Lögbann er samkvæmt þessu neyðarráðstöfun sem ekki á að beita í tilvikum þar sem almenn úrræði geta komið að haldi. Þá segir í 3. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990 að lögbann verði ekki lagt við athöfn ef talið er að réttarreglur um skaðabætur fyrir röskun hagsmuna gerðarbeiðanda tryggi þá nægilega.

Í máli þessu ræðst úrlausn þess hvort krafa stefnenda um staðfestingu lögbannsins 23. febrúar 2018 nái fram að ganga af því hvort þær athafnir stefnda sem um ræðir brjóti gegn lögvörðum rétti stefnenda og að uppfyllt séu að öðru leyti skilyrði laga nr. 31/1990.

Þann 15. júní 2016 gaf Kópavogsbær út lóðarleigusamninga fyrir lóðunum að Brekkuhvarfi 20 og 20 a. Leigutakar voru þau B og C. Með samningunum fylgir hnitsett mæliblað sem sýnir stærð og afmörkun lóðanna. Kemur fram að lóðin að Brekkuhvarfi 20 sé 1.406 fermetrar að flatarmáli og Brekkuhvarf 20 a 937 fermetrar. Lóðarleigusamningunum var þinglýst 5. og 12. ágúst 2016. Þá samþykkti Kópavogsbær 28. mars 2017 breytingu á deiliskipulagi fyrir Brekkuhvarf 20 að ósk þáverandi eigenda lóðarinnar. Miðaði breytingin að því að stofna og afmarka nýja lóð, sem fékk heitið Brekkuhvarf 20 a. Sú lóð var seld stefnda með kaupsamningi 11. desember 2017. Áður, eða með samningi 24. október 2017, keyptu stefnendur einbýlishús að Brekkuhvarfi 20 ásamt lóðarréttindum.

Þegar starfsmenn Kópavogsbæjar mældu lóðina Brekkuhvarf 20 a í janúar 2018 kom í ljós að mörk hennar reyndust ná inn á sólpall við húsið að Brekkuhvarfi 20. Eins og rakið er í fundargerð frá fundi starfsmanna Kópavogsbæjar og fulltrúa stefnda 15. febrúar 2018 reyndu starfsmenn Kópavogsbæjar að miðla málum milli aðila og leggja fyrir þá hugmyndir að breyttri afmörkun lóðanna án árangurs. Höfnuðu báðir aðilar tillögu bæjarins að breyttum lóðarmörkum. Var niðurstaða fundarins sú að ekki væri fyrir hendi frekari sáttagrundvöllur. Þá segir að lóðarhafi Brekkuhvarfs 20 a sé með öll tilskilin leyfi og því heimilt að hefja framkvæmdir. Lauk þar með afskiptum Kópavogsbæjar að málinu og hóf stefndi framkvæmdir á lóð sinni í kjölfarið.

Aðila greinir á um það hvort afmörkun lóðanna Brekkuhvarfs 20 og Brekkuhvarfs 20 a sé í samræmi við samþykktar teikningar og uppdrætti sem stefnendum voru kynntir áður en þau keyptu Brekkuhvarf 20. Af hálfu stefnda er vísað til þess að einbýlishús stefnenda sé rangt staðsett og of stórt miðað við þinglýstan lóðarleigusamning, deiliskipulag og teikningar.

Aðilar málsins eiga það sammerkt að leiða rétt sinn af þinglýstum lóðarleigusamningum Kópavogsbæjar og mæliblaði sem sýnir afmörkun á lóðarréttindum þeirra og þar með mörk lóðanna þar sem þær liggja saman. Lóðarréttindi þessi voru sem fyrr segir framseld af fyrri eigendum til aðila með tveimur kaupsamningum í október og desember 2017. Mörk lóðanna, þar sem þær liggja saman, eru hnitsett með þremur hnitapunktum, 11a, 11b og 27. Þá er fjarlægð á milli húss stefnenda og að lóðarmörkum skráð á mæliblaðið, 5 metrar að lóðarmörkum og 5 metrar að áformuðu húsi á lóðinni Brekkuhvarfi 20 a, samkvæmt fyrirhugaðri staðsetningu þess á lóðinni, eða samtals 10 metrar.

Í gögnum málsins er að finna mælingar sem EFLA verkfræðistofa vann fyrir Kópavogsbæ og uppdrátt sem sýnir stærð og legu lóðanna að Brekkuhvarfi 20 og 20 a. Þar segir að húsið sem stendur á lóðinni Brekkuhvarfi 20 sé um það bil 0,82 metrum lengra til vesturs en sýnt sé á mæliblaði. Einnig er húsið 0,75 metrum breiðara en sýnt er á grunnmynd. Samkvæmt þessu er hús stefnenda bæði of stórt og ranglega staðsett á lóðinni með þeim afleiðingum að sólpallur við húsið liggur út fyrir áðurnefnd lóðarmörk og nær inn á lóðina að Brekkuhvarfi 20 a. Í framburði vitnisins D, sviðsstjóra umhverfissviðs Kópavogsbæjar, kom fram að afmörkun lóðar stefnda að Brekkuhvarfi 20 a væri sem slík rétt og einnig heildarlóðin fyrir Brekkuhvarf 20 og 20 a, en „gamla húsið“ væri ekki rétt staðsett á lóðinni. Sú skekkja hefði komið fram við mælingu á lóðinni nýverið en ekki hefði áður verið staðfest með raunmælingu að húsið væri á réttum stað. Þá staðfesti vitnið að teikningar af lóðunum Brekkuhvarfi 20 og 20 a á mæliblaðinu væru í samræmi við deiliskipulag af svæðinu og væru lóðarmörkin í samræmi við

leigulóðarsamningana.

Lögbann var lagt „við framkvæmdum á lóðinni Brekkuhvarfi 20a“ án þess að rökstuðning fyrir þeirri ákvörðun sé að finna í endurriti úr gerðabók Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu. Að mati dómsins er ekkert annað fram komið en að stefndi hafi framkvæmt innan marka lóðar sinnar eins og hún er afmörkuð á þinglýstu mæliblaði með lóðarleigusamningi fyrir Brekkuhvarfi 20 a og þar með ekki að neinu leyti inni á lóð stefnenda. Að mati dómsins getur röng stærð og staðsetning á húsi stefnenda á lóðinni Brekkuhvarfi 20 ekki fært þeim aukinn rétt til að fá stöðvaðar framkvæmdir á aðliggjandi lóð án þess að sýnt sé að hagsmunum stefnenda hafi verið raskað að réttu lagi. Það hafa stefnendur ekki sýnt fram á og hafa ekki fært fyrir því haldbær rök að afmörkun lóðanna númer 20 og 20 a sé óljós eða að hún sé önnur en sú sem fram kemur á þinglýstum lóðarleigusamningi og mæliblaði sem honum fylgir. Á þetta líka við um fjarlægð á milli húsanna, en í tölvubréfi 13. febrúar 2018 sem byggingar-fulltrúi Kópavogsbæjar, F, sendi frá brunahönnuði til fyrirsvars-manns stefnda, segir að samanlögð fjarlægð á milli húsanna eigi að vera 9 metrar, en sé í raun 8,86 metrar sem sé „innan skekkjumarka að mínu mati.“

Með vísan til þess sem að framan er rakið þykir hafa verið sýnt fram á það í málinu að umdeildar framkvæmdir stefnda séu innan þinglýstra marka lóðarinnar að Brekkuhvarfi 20 a og nái ekki inn á lóðina Brekkuhvarf 20 og er það mat dómsins að stefnendur hafi ekki sýnt fram á eða gert sennilegt að raskað hafi verið hagsmunum þeirra í skilningi 1. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990 eða að framkvæmdir stefnda á lóðinni Brekkuhvarfi 20 a muni brjóta gegn lögvörðum hagsmunum þeirra og að þau fari forgörðum þurfi þau að bíða dóms um þau. Til þess er að líta að lögbann verður ekki lagt við athöfn ef röskun hagsmuna gerðarbeiðanda eru nægilega tryggðir með réttarreglum um skaðabætur, sbr. 1. tölulið 3. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990.

Samkvæmt framangreindu er það niðurstaða dómsins að stefndi eigi að vera sýkn af kröfum stefnenda. Eftir þessum úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 1. mgr. 35. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl., og að virtu umfangi málsins verður stefnendum gert að greiða stefnda málskostnað eins og greinir í dómorði. Við ákvörðun málskostnaðar er ekki horft til reksturs lögbannsmálsins hjá sýslumanni. Þá eru ekki efni til að verða við kröfu stefnda um greiðslu álags á málskostnað.

Dóm þennan kveður upp Jón Höskuldsson héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Heilbrigð hús ehf., skal vera sýkn af kröfum stefnenda, Fríðu Einarsdóttur og Georgs Hilmarssonar.

Stefnendur greiði stefnda 800.000 krónur í málskostnað.

Jón Höskuldsson