

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 29. apríl 2011 í máli nr. E-5474/2010:

Herborg Friðjónsdóttir

(Óskar Sigurðsson hrl.)

gegn

Reykjavíkurborg

(Ingi Björn Poulsen hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 1. apríl sl. að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Herborgu Friðjónsdóttur, Holtsgötu 5, Reykjavík, gegn Reykjavíkurborg, Ráðhúsi Reykjavíkur, Tjarnargötu 11, Reykjavík, með stefnu áritaðri um birtingu 10. september 2010.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 12.571.478 kr. auk vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38, 2001 um vexti og verðtryggingu af 10.375.000 kr. frá 22. apríl 2005 til 2. júlí 2010 en með dráttarvöxtum af 12.571.478 kr. samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38, 2001 frá þeim degi til greiðsludags. Þá er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað samkvæmt málskostnaðaryfirliti.

Dómkröfur stefnda:

Aðalkrafa:

Stefndi, Reykjavíkurborg, gerir þá kröfu að vera alfarið sýknaður af kröfum stefnanda. Um leið er þess krafist að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað að mati réttarins, eða skv. málskostnaðarreikningi, sem lagður verður fram við aðalmeðferð málsins, ef til kemur.

Varakrafa:

Stefndi, Reykjavíkurborg, gerir þá kröfu til vara að bætur verði stórlega lækkaðar. Um leið er þess krafist að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað að mati réttarins.

Málavextir

Stefnandi er eigandi fasteignarinnar að Holtsgötu 5, Reykjavík og telur að hún hafi orðið fyrir tjóni vegna samþykktar skipulagsráðs Reykjavíkurborgar á deiliskipulagi Holtsgöturéits.

Þann 5. maí 2004 samþykkti skipulags- og byggingarnefnd (nú skipulagsráð Reykjavíkur) á fundi sínum, forsögn skipulagsfulltrúa, dags. 1. apríl 2004, að deiliskipulagi reits 1.134.6, Holtsgöturéit, sem markast af Holtsgötu, Bræðraborgarstíg, Sólvallagötu og Vesturvallagötu. Í skipulagsforsögn um Holtsgöturéit, dagsett í maí 2004, sagði m.a.: „Eitt helsta viðfangsefni væntanlegs deiliskipulags á þessum reit verður að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum, en um leið hlúa að því sem fyrir er og búa þannig um hnútana að uppbygging geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur. Tryggja skal að nýbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er.“ Enn fremur sagði þar um nýtingarhlutfall: „Á fimm lóðum er nýting hærrí en 1,5 en á öðrum lóðum er lagt til að nýtingarhlutfall megi vera allt að 1,5, þó fer það eftir aðstæðum og verður að skoða nánar í deiliskipulagsvinnunni.“

Þann 26. maí sama ár var öllum hagsmunaaðilum á reitnum sent bréf þar sem tilkynnt var að ákveðið hefði verið að hefja vinnu að deiliskipulagi reitsins og þeim boðið af koma á framfæri ábendingum og athugasemdum. Fimm erindi bárust á þeim tíma og var þeim vísað til skoðunar í deiliskipulagsvinnu reitsins. Þann 25. ágúst 2004 var lögð fram á fundi skipulags- og byggingarnefndar tillaga Hörpu Stefánsdóttur arkitekts, dags. 20. ágúst 2004, að deiliskipulagi reitsins ásamt forsögn og þeim ábendingum sem bárust við forkynningu auk samantektar skipulagsfulltrúa um ábendingarnar, dags. 23. ágúst. Á fundinum samþykkti skipulags- og byggingarnefnd að kynna tillöguna fyrir hagsmunaaðilum á svæðinu.

Þann 17. nóvember 2004 var tillagan lögð fram að nýju á fundi skipulags- og byggingarnefndar auk þeirra athugasemda sem við henni bárust, samantekt skipulagsfulltrúa um athugasemdir, dags. 12. október, breytt 17. nóvember og fundargerð frá kynningarfundum með íbúum frá 12. október 2004. Skipulags- og byggingarnefnd samþykkti að auglýsa tillöguna með þeim breytingum sem fram komu í umsögn skipulagsfulltrúa auk þess sem lóðarhöfum á Holtsgötu 1-2 og Bræðraborgarstíg 32A og B var gert skylt að fullnægja bílastæðapörf fyrirhugaðra nýbygginga innan lóðarinnar. Borgarráð samþykkti þann 25. nóvember 2004 bókun skipulags- og byggingarnefndar varðandi auglýsingu deiliskipulagstillögunnar.

Þann 26. janúar 2005 var málið tekið fyrir á fundi skipulagsráðs að lokinni auglýsingu. Auglýsingin stóð til 14. janúar 2005. Stefnandi, eigandi Holtsgötu 5, sendi inn athugasemdir, dags. 13. janúar 2005. Á fundinum voru athugasemdir stefnanda og annarra hagsmunaaðila kynntar auk þess sem skipulagsráð samþykkti að boða til fundar með hagsmunaaðilum. Kynningarfundur var haldinn með hagsmunaaðilum þann 3. febrúar 2005.

Þann 9. febrúar 2005 samþykkti skipulagsráð á fundi sínum auglýsta tillögu að deiliskipulagi með þeim breytingum sem fram komu í umsögn skipulagsfulltrúa. Afgreiðslunni var vísað til borgarráðs. Borgarráð samþykkti afgreiðsluna á fundi sínum þann 17. febrúar 2005. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 22. apríl 2005. Skipulagsstofnun tilkynnti í bréfi sínu, dags. 3. maí 2005, að hún gerði ekki athugasemdir við birtingu auglýsingar í B-deild.

Deiliskipulagið fól m.a. í sér að heimilt yrði að byggja á óbyggðum lóðum á svæðinu ásamt því að byggja við nokkur hús sem fyrir voru á reitnum. Samkvæmt deiliskipulaginu var nýtingarhlutfall óbyggðra lóða að hámarki 1,5. Eitt bílastæði var fyrir hverja 50 m² í viðbótarbyggingarmagni atvinnuhúsnæðis og eitt bílastæði fyrir hverja íbúð.

Stefnandi kærði ákvörðun borgarráðs til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála hinn 17. mars 2005. Með úrskurði nefndarinnar, uppkveðnum hinn 26. september 2006, var kröfum stefnanda hafnað, meðal annars á þeim forsendum að deiliskipulagið hefði ekki gengið svo gegn grenndarhagsmunum hans að ógildingu varðaði. Auk þess féllst úrskurðarnefndin ekki á þau sjónarmið stefnanda að lóðarhöfum á svæðinu hafi verið mismunað við ákvörðun um byggingarrétt á einstökum lóðum. Hafi það ekki breytt þessari niðurstöðu þótt aðrar hugmyndir um skipulag svæðisins hefðu áður komið fram sem hafi fallið betur að væntingum stefnanda.

Á fundi skipulagsráðs þann 29. júní 2005 var tekin fyrir umsókn Holtsgötu 1. ehf. um leyfi til að sameina lóðirnar nr. 1 og 3 við Holtsgötu og nr. 32A við Bræðraborgarstíg í eina lóð og sótt um leyfi til að rífa húsið nr. 32A við Bræðraborgarstíg og bílskúr á lóðinni nr. 1 við Holtsgötu. Enn fremur var sótt um leyfi til að byggja fjölbýlishús úr steinsteypu með 13 íbúðum og bílageymslu í kjallara fyrir 13 bíla á hinni sameinuðu lóð. Umsóknin var samþykkt á fundinum með eftirfarandi bókun:

Samþykkt. Samræmis ákvæðum laga nr. 73/1997. Frágangur á lóðamörkum verði gerður í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa. [...]

Í kjölfarið hófust bréfaskipti á milli stefnanda og stefnda þar sem stefnandi vakti athygli á ýmsu sem betur mætti fara við byggingu nýbyggingarinnar og fór að lokum fram á skaðabætur úr hendi stefnda með bréfi, dags. 30. mars 2007. Var

kröfu um skaðabætur hafnað með bréfi stefnda, dags. 18. júní 2007.

Með beiðni, dags. 9. september 2008, til Héraðsdóms Reykjavíkur óskaði stefnandi eftir dómkvaðningu tveggja matsmanna. Hinn 3. október sama ár voru Heimir Örn Herbertsson hrl. og Sverrir Kristinsson, löggiltur fasteignasali, dómkvaddir til að meta hvort hið samþykkt deiliskipulag hefði skert möguleika stefnanda til að hagnýta fasteign sína og valdið verðryrnun hennar, sem og hve mikil sú verðryrnun væri, ef talið væri að skipulagið hefði rýrt verðmæti fasteignar stefnanda.

Matsgerð þeirra lá fyrir þann 8. júní 2009. Niðurstaða matsins var sú að matsmenn töldu að umrætt deiliskipulag Holtsgöturéits hefði skert möguleika stefnanda til að hagnýta fasteign sína að Holtsgötu 5, Reykjavík, og valdið verðmætisryrnun á henni. Töldu þeir verðryrnun fasteignarinnar af þessum sökum nema 2.280.000 kr. miðað við verðlag í apríl 2005 en 3.000.000 kr. miðað við verðlag á matsdegi í nóvember 2008.

Stefnandi var ekki sátt við niðurstöðu greindrar matsgerðar varðandi mat á verðmæti og verðryrnun fasteignar hennar. Stefnandi taldi auk þess ekki nægjanlegt tillit tekið til skerðingar á lóð hennar, skerðingar á nýtingarhlutfalli sem og áhrifum skuggavarps á fasteign hennar og skerðingu á útsýni auk fleiri atriða. Óskaði stefnandi eftir yfirmati.

Þann 16. október 2009 voru Björn Þorri Viktorsson, hrl. og löggiltur fasteignasali, Gestur Ólafsson skipulagsfræðingur og Ingileifur Einarsson, löggiltur fasteignasali, dómkvaddir til að framkvæma yfirmatið. Yfirmatsgerð þeirra lá fyrir 14. maí 2010.

Niðurstaða yfirmatsins var sú að yfirmatsmenn töldu að umrætt deiliskipulag Holtsgöturéits hefði skert möguleika stefnanda til að hagnýta fasteign sína að Holtsgötu 5, Reykjavík, frá því sem áður var, bæði vegna hagnýtingar á núverandi húseign og einnig vegna skertra möguleika á uppbyggingu lóðarinnar miðað við staðfest nýtingarhlutföll aðliggjandi lóða, eins og nánar greinir í framlagðri yfirmatsgerð.

Með kröfubréfi, dags. 2. júní 2010, krafði stefnandi stefnda um greiðslu skaðabóta í samræmi við niðurstöðu yfirmatsgerðar. Með bréfi stefnda, dags. 22. júlí 2010, var bótakröfu hafnað.

Stefnandi hefur höfðað mál þetta á hendur stefnda til heimtu bóta.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi, sem er eigandi fasteignarinnar að Holtsgötu 5, Reykjavík, telur sig hafa orðið fyrir fjártjóni þegar skipulagsráð stefnda samþykkti deiliskipulag Holtsgöturéits þann 9. febrúar 2005 og birti auglýsingu um gildistöku skipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda þann 22. apríl sama ár. Bótaskylda stefnda er reist á þrenns konar bótagrundvelli, þ.e. á grundvelli skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, almennum skaðabótareglum og grenndarreglum.

Hlutlæg bótaábyrgð samkvæmt 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997

Stefnandi byggir kröfu sína aðallega á bótareglu 1. mgr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Þar segir að valdi gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækki, nýtingarmöguleikar hennar skerðist frá því sem áður var heimilt, eða að hún muni rýrna svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, eigi sá sem sýnt geti fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða að hann leysi fasteignina til sín. Sagnæm háttsemi sé því ekki skilyrði bóta. Eingöngu þurfi að sýna fram á tjón og orsakasamband á milli þess og gildistöku skipulagsins.

Stefnandi telur augljóst, með vísan til fyrirliggjandi yfirmatsgerðar dómkvaddra matsmanna, að deiliskipulag Holtsgöturéits hafi rýrt verðmæti fasteignar hennar að Holtsgötu 5 og skert nýtingarmöguleika hennar frá því sem áður var og að fasteignin nýtist ekki til sömu nota og áður.

Tjón stefnanda felist fyrst og fremst í því að útsýni, sólarljós og birta, sem hús hennar naut, ásamt nýtingarmöguleikum viðkomandi lóðar hafi verið skertir umfram það sem búast mátti við með tilliti til skipulagsforsagnar skipulags- og byggingarsviðs stefnda. Húseign stefnanda sé algerlega slitin úr samhengi við sitt fyrra umhverfi. Hún stendur nú þétt við hlið steinsteypts 13 íbúða fjöleignarhúss ásamt bílastæðahúsi, og snúa allar svalir fjöleignarhússins að lóð stefnanda, þannig að hagnýting lóðar hennar fari í dag fram fyrir augum allra íbúa hússins, auk þess sem það gnæfir yfir húseign stefnanda. Hafi það rýrt verðmæti fasteignar stefnanda verulega.

Þá hafi framtíðaruppbyggingarmöguleikar á lóð stefnanda einnig verið skertir. Nýtingarhlutfall lóðar stefnanda hafi verið ákvarðað mun lægra en almennt á öðrum lóðum innan deiliskipulagsreitsins án þess að rök væru færð fram fyrir því. Með því hafi verðmæti fasteignar stefnanda verið skert verulega. Þá hafi byggingarreitur hússins einnig verið það knappt markaður að hlutar núverandi húss lentu utan byggingarreits lóðarinnar og endurbygging þar með óheimil. Sé með öllu óskiljanlegt hvers vegna hið nýja skipulag hafi verið samþykkt með slíkri afmörkun á byggingarreit lóðar stefnanda, sem ekki nær utanum núverandi hús og húshluta á lóðinni.

Samkvæmt deiliskipulaginu sé stefnanda því óheimilt að endurbyggja þá húshluta, sem standa utan byggingarreits, auk þess sem byggingarreiturinn sé mjög lítill. Deiliskipulagsuppdrátturinn gefir heldur ekki til kynna með afgerandi hætti hvernig megi hugsanlega byggja á lóð stefnanda.

Ljóst sé að skipulagsákvörðun stefnda hafi ekki falið í sér almenna takmörkun sem stefnandi verði að þola bótalaust. Tjón vegna ákvörðunarinnar lendi nær eingöngu eða langmest á stefnanda. Stefnandi hafi ekki mátt búast við svo umfangsmikilli breytingu á skipulagi reitsins og skerðingu á eignarrétti sínum áður en deiliskipulagið var samþykkt. Hér megi og vísa til þess að lítið samhengi hafi verið á milli skipulagsforsagnar skipulags- og byggingarsviðs stefnda, sem gefið

var út í maí 2004, og endanlegs skipulags. Hinu endanlega skipulagi hafi augljóslega verið ætlað að þjóna einungis einum aðila, þ.e. byggingaverktakanum, sem var eigandi lóðanna að Holtsgötu 1 og 3 og Bræðraborgarstígs 32A.

Stefnandi hafi því orðið fyrir tjóni sem stefnda beri að bæta á grundvelli 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944, sbr. 10. gr. stjórnarskipunarlaganna nr. 97/1995 um vernd eignarréttar.

Sakarábyrgð

Stefnandi byggir einnig á því að stefndi hafi af ásetningi eða gáleysi valdið stefnanda tjóni á fasteign hennar með samþykkt deiliskipulags Holtsgöturéits. Ljóst sé að stefnda hafi verið, eða mátt a.m.k. vera ljóst, með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum, athugasemdum stefnanda og áður útgefinni skipulagsforsögn, að samþykkt skipulagsins myndi leiða til tjóns fyrir stefnanda.

Við sakarmatið sé minnt á að stefndi sé sérfræðingur í þessum málum og vissi eða mátti gera sér grein fyrir hverjar afleiðingarnar yrðu. Með því að samþykkja skipulagið hafi stefndi einungis verið að auka verðmæti eiganda Holtsgötu 1 og 3 og Bræðraborgarstígs 32A á kostnað verðmætis fasteignar stefnanda og skerða verulega hagnýtingarmöguleika fasteignar hennar, bæði núverandi sem og til framtíðar. Sé nú svo komið að endurbygging á húseign stefnanda sé nánast útilokuð auk þess sem engar sjáanlegar ástæður eða málefnaleg rök séu fyrir því að lóð stefnanda hlaut ekki sömu heimild til nýtingar og aðliggjandi lóðir. Hús stefnanda komist t.d. ekki fyrir innan skilgreinds byggingarreits deiliskipulagsins. Stefndi hafi þannig flutt verðmæti frá stefnanda til eiganda greindra lóða. Stefndi hafi því brotið með vísitandi hætti á eignar- og grenndarrétti stefnanda, til tjóns fyrir stefnanda en hagnaðar fyrir eiganda Holtsgötu 1 og 3 og Bræðraborgarstígs 32A. Væntanlega líka til hagnaðar fyrir stefnda, sem talið hafi sig njóta einhvers hagnaðar af starfsemi eiganda viðkomandi lóða.

Rétt sé að áréttu að almannahagsmunir hafi ekki búið að baki hinni umdeildu skipulagsákvörðun heldur eingöngu hagsmunir eiganda lóðanna að Holtsgötu 1 og 3 og Bræðraborgarstígs 32A og hugsanlega stefnda sjálfs.

Þá hafi legið fyrir að endanlegt skipulag hafi ekki verið í samræmi við skipulagsforsögn um Holtsgöturéit, sem gefin var út af hálfu skipulags- og byggingarsviðs stefnda í maí 2004 í kjölfar fyrirspurnar greinds lóðareiganda um uppbyggingu á lóðum hans. Miðað við þá forsögn hafi stefnandi fastlega mátt gera ráð fyrir að annars vegar myndu nýbyggingar „falla vel að því umhverfi sem fyrir er“ og hins vegar að „nýtingarhlutfall megi vera allt að 1,5“, eins og sagði í forsögninni. Raunin hafi hins vegar orðið allt önnur og lítið samhengi á milli skipulagsforsagnar og endanlegs skipulags, eins og fyrr greinir, og ljóst í hvers þágu það hafi verið gert. Á þessu hljóti stefndi að bera ábyrgð. Þannig hafi bæði eigandi lóðanna að Holtsgötu 1 og 3 og Bræðraborgarstígs 32A og stefndi auðgast á kostnað stefnanda á óréttmætan hátt.

Sök stefnda liggi einnig í því sem staðfest sé í gögnum málsins og yfirmatsgerð að málsmeðferð hafi öll verið óvönduð. Ekki hafi verið fylgt eftir

fyrirmælum Brunamálastofnunar varðandi eldvarnir og skipulag samþykkt og leyfi veitt til framkvæmda þrátt fyrir að brunavarnir fjöleignarhússins að Holtsgötu 3 væru ófullnægjandi, sbr. úrskurð Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála frá 28. september 2006. Hafi stefndi ekki enn fengið umsögn Brunamálastofnunar um að vesturgafli fjöleignarhússins uppfylli kröfur stofnunarinnar. Skortur á gögnum og óvönduð rannsókn sem og vinnubrögð kunni því að hafa leitt til þess að stefndi tók ákvörðun um að samþykkja deiliskipulag og veita byggingarleyfi sem stefndi hefði ekki gert hefðu fullnægjandi gögn legið fyrir. Stefndi hafi því sýnt af sér sagnæmt athafnaleysi hvað þetta varðar og hafi ekki sinnt rannsóknarskyldu sinni.

Reglur nábylis- og grenndarréttar

Stefnandi byggir loks á því að bótaskylda stefnda verði einnig reist á reglum nábylisréttar. Með nábylisrétti sé átt við réttarreglur, sem setja eignarráðum fasteignareiganda skorður eða takmörk af sérstöku tilliti til nálægðar annarra fasteigna og þeirra manna, sem þar dvelja.

Eins og fyrr greinir hafi hið umdeilda deiliskipulag haft í för með sér slíka skerðingu á verðmæti fasteignar stefnanda sem og hagnýtingarmöguleikum hennar að það fari langt fram úr því sem hún þyrfti að þola á grundvelli nábylis- eða grenndarréttar. Með samþykkt deiliskipulagsins hafi stefndi heimilað mun meiri takmarkanir og skerðingu á fasteign stefnanda en grenndarreglur almennt leyfa. Skerðing á fasteign stefnanda og hagnýtingarmöguleikum húss og lóðar hennar sé sérstök, veruleg og varanleg. Á því beri stefndi ábyrgð og beri honum því að greiða stefnanda bætur af þeim sökum.

Fjártjón stefnanda

Stefnandi hafi staðreynt tjón sitt með mati dómkvaddra yfirmatsmanna. Þar sem stefndi hafi ekki sinnt skyldu sinni til að dómkveðja matsmenn eins og honum sé þó skylt í tilvikum sem þessum samkvæmt 3 .mgr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 leitaði stefnandi eftir mati dómkvaddra matsmanna. Bótakrafa stefnanda byggir á matsgerð dómkvaddra yfirmatsmanna frá 14. maí 2010. Yfirmatsgerðinni hafi ekki verið hnekkt og því beri að leggja niðurstöður hennar til grundvallar. Krafa stefnanda sundurliðast nánar svo:

Verðrýrnun fasteignar

Samkvæmt matsgerð hinna dómkvöddu yfirmatsmanna nemi tjón stefnanda vegna verðrýrnunar fasteignar hennar og skerðingar á nýtingarmöguleikum fasteignarinnar samtals 10.375.000 kr. miðað við verðlag er deiliskipulagið tók gildi í apríl 2005, þ.e. verðrýrnun fasteignar 2.775.000 kr. og verðlag byggingarréttar 7.600.000 kr., og 12.575.000 kr. miðað við verðlag á matsdegi í maí 2010, þ.e. verðrýrnun fasteignar 2.775.000 kr. og byggingarréttar 9.800.000 kr.

Af hálfu stefnanda sé krafa hennar miðuð við verðlag í apríl 2005 þegar tjón hennar varð 10.375.000 kr. Beri tilgreind fjárhæð vexti samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38, 2001 um vexti og verðtryggingu frá 22. apríl 2005 þegar deiliskipulagið tók gildi við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda. Stefnandi byggir á því að skaðabótakrafan hafi stofnast þegar við gildistöku skipulagsins og að greiða beri vexti samkvæmt tilgreindri 8. gr. laga nr. 38, 2001 til þess tíma er mánuður sé liðinn frá dagsetningu kröfubréfs stefnanda 2. júní 2010. Því beri fjárhæðin dráttarvexti frá 2. júlí 2010 samkvæmt 3. mgr. 5. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr. sömu laga, til greiðsludags. Samtals nemi því krafa vegna skerðingar á fasteign stefnanda 10.375.000 kr. miðuð við verðlag í apríl 2005.

Útlagður kostnaður

Útlagður kostnaður stefnanda sé talsverður vegna þessa máls. Annars vegar sé um að ræða kostnað vegna öflunar matsgerða, bæði undir- og yfirmats, sem og lögmannskostnaður, samtals **2.196.478 kr.** vegna meðferðar málsins. Gerð sé krafa um endurgreiðslu á þessum kostnaði, sem sundurliðast nánar svo:

1. Matskostnaður í matsmáli nr. M-150/2008

- Sverrir Kristinsson	kr.	224.100
- Heimir Örn Herbertsson	kr.	180.000
SAMTALS	kr.	404.100

2. Matskostnaður í yfirmatsmáli nr. M-107/2009

- Björn Þorri Viktorsson	kr.	395.325
- Gestur Ólafsson	kr.	301.200
- Ingileifur Einarsson	kr.	288.650
SAMTALS	kr.	985.175

3. Lögmannskostnaður

- Þorsteinn Einarsson hrl.	kr.	47.310
- Lögfræðistofa Reykjavíkur	kr.	250.500

- Málflutningsskrifstofan (ÓS hrl.)	kr.	178.475
- JP Lögmenn (ÓS hrl.)	kr.	330.918
SAMTALS	kr.	807.203

Hér sé um að ræða kostnað sem stefnda beri að greiða. Stefnandi hafi þurft að leita sér lögmannaástoðar vegna skerðingar á eignarréttindum sínum og til að gæta hagsmuna sinna, þ. á m. á kynningartíma skipulagstillögunnar. Þar sem stefndi hafi ekki fengist til að semja um greiðslu bóta eða óska eftir dómkvaðningu matsmanna hafi stefnanda verið óhjákvæmilegt að afla mats dómkvaddra matsmanna og síðar yfirmats. Þessi meðferð málsins sé afleiðing ákvörðunar stefnda um samþykkt þess deiliskipulags, sem leitt hafi til skerðingar á eignarréttindum stefnanda. Stefnandi eigi ekki að þurfa að sitja uppi með nauðsynlegan kostnað sem hún hafi þurft að leggja í af því tilefni.

Stefnandi vísar einnig til þess sjónarmiðs að hér hafi stefndi skert stjórnarskrárvarinn rétt hennar og því beri viðkomandi að greiða allan kostnað sem hljótist af þessum aðgerðum. Tryggja verði stefnanda þann stjórnarskrárverndaða rétt að fá fullar bætur vegna skerðingar á fasteign sinni. Það standist ekki að stefnandi þurfi að sitja uppi með einhvern kostnað af þessum sökum. Sá kostnaður sem hér um ræðir sé eðlilegur og sanngjarn og beri því stefnda að greiða hann. Að öðru leyti sé vísað til málsástæðna stefnanda, sem gerð hafi verið grein fyrir hér að framan.

Krafist sé dráttarvaxta af útlögðum kostnaði stefnanda frá 2. júlí 2010, sbr. 3. mgr. 5. gr. og 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38, 2001 um vexti og verðtryggingu.

Verði ekki fallist á að stefnda beri að greiða útlagðan kostnað og tjón stefnanda að þessu leyti sé ljóst að taka verði þá fullt tillit til þessa kostnaðar við ákvörðun málskostnaðar stefnanda, sbr. 129. gr. laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála.

Tilvísun til helstu lagaákvæða og réttarreglna

Um lagarök vísar stefnandi til 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, og meginreglna eignarréttar, sbr. einkum 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33, 1944, sbr. 10. gr. stjórnarskipunarlaga nr. 97, 1995, og 1. gr. 1. viðauka mannréttinasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62, 1994. Enn fremur sé byggt á almennum reglum skaðabótaréttar og vinnuveitandaábyrgð hins opinbera á skaðaverkum starfsmanna sinna. Þá sé byggt á reglum nábyllis- og grenndarréttar.

Kröfu um vexti og dráttarvexti styður stefnandi við 3. mgr. 5. gr., 1. mgr. 6. gr. og 8. gr. laga nr. 38, 2001 um vexti og verðtryggingu. Krafa um málskostnað er studd við ákvæði XXI. kafla laga nr. 91, 1991 um meðferð einkamála í héraði, með síðari breytingum. Í því sambandi er áréttað að stefnda beri að halda stefnanda

skaðlausum af rekstri dómsmáls þessa enda dómafordæmi fyrir því að fyrirmæli 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár um fullt verð verði túlkuð á þann veg. Minnt sé á að stefnanda sé nauðsynlegt að fá dæmdan virðisaukaskatt ofan á málflutningsþóknun svo henni verði haldið skaðlausri af þeim skatti. Sé um þetta efni vísað til laga nr. 50, 1988 um virðisaukaskatt.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi mótmælir öllum málsástæðum stefnanda sem röngum og ósönnuðum.

Skilyrði hlutlægrar bótaábyrgðar samkvæmt 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 séu ekki fyrir hendi

Stefnandi haldi því fram að tjón hennar felist fyrst og fremst í því að útsýni, sólarljós og birta sem hús hennar naut ásamt nýtingarmöguleikum viðkomandi lóðar hafi verið skert umfram það sem búast hafi mátt við með tilliti til skipulagsforsagnar skipulags- og byggingarsviðs stefnda. Húseign stefnanda hafi verið algerlega slitin úr samhengi við sitt fyrra umhverfi. Hún standi nú þétt við hlið steinsteypis 13 íbúða fjöleignarhúss ásamt bílastæðakjallara, og snúi allar svalir fjöleignarhússins að lóð stefnanda, þannig að hagnýting lóðar hennar fari í dag fram fyrir augum allra íbúa hússins, auk þess sem það gnæfi yfir húseign stefnanda. Hafi það rýrt verðmæti fasteignar hennar verulega.

Þá sé á því byggt að framtíðaruppbyggingarmöguleikar á lóð stefnanda hafi verið skertir. Nýtingarhlutfall lóðar stefnanda hafi verið ákvarðað mun lægra en almennt á öðrum lóðum innan deiliskipulagsreitsins án þess að rök væru færð fram fyrir því. Með því hafi verðmæti fasteignar stefnanda verið skert verulega. Þá hafi byggingarreitur hússins einnig verið það knappt markaður að hlutar núverandi húss hafi lent utan byggingarreits lóðarinnar og endurbygging þar með óheimil.

Þessu mótmælir stefndi alfarið á neðangreindum forsendum.

Deiliskipulagið sé að öllu leyti í samræmi við skipulagsforsögn stefnda

Stefndi bendir á að með lögfestingu skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 hafi löggjafinn tekið þá ákvörðun að falla frá aðferðafræði áðurgildandi laga þess efnis að skipulagsyfirvöldum bæri að tilgreina viðmiðunarstærðir og viðmiðunarnýtingar-hlutfall fyrir einstaka lóðir í aðalskipulagi, m.a. með hliðsjón af húsagerð og svæði. Með þessu hafi sveitarstjórnnum verið veittar auknar heimildir til að leggja faglegt mat í hverju tilviki fyrir sig á það hvers konar uppbyggingarheimildir og nýtingarhlutfall sé viðeigandi á hvaða svæði fyrir sig, með hliðsjón af þeirri gerð húsa sem fyrir séu. Þannig sé það í hendi sveitarstjórna, hér stefnda, að leggja mat á þann skipulagsreit sem tekinn sé fyrir, vega og meta aðstæður á svæðinu og hverri lóð og skipuleggja nýtingu lóðarinnar með hliðsjón af

því mati.

Gerð skipulagsforsagnar sé ekki hluti af lögbundnu deiliskipulagsferli heldur byggir hún á stefnumörkun Reykjavíkurborgar í skipulagsmálum um samráð við hagsmunaaðila. Ferli deiliskipulagsvinnu í Reykjavíkurborg hefjist formlega með því að stefndi útbýr skipulagsforsögn sem endurspeglar þá sýn sem skipulagsyfirvöld stefnda hafa á umræddan skipulagsreit á þeim tíma. Skipulagsforsögnin sé síðan kynnt hagsmunaaðilum með forkynningu og óskað sé eftir að þeir komi fram með athugasemdir og tillögur sem nýst geta í deiliskipulagsvinnunni. Á þessu stigi málsins eigi eftir að framkvæma lögbundna húsakönnun og leggja í alla þá grunnvinnu sem nauðsynleg sé í aðdraganda fullmótaðrar deiliskipulagstillögu. Samráð við hagsmunaaðila sé lögbundið og af því leiði að gera megi ráð fyrir að upphaflegar hugmyndir um útlit skipulagsreits geti tekið einhverjum breytingum með hliðsjón af niðurstöðum úr því samráði. Með skipulagsforsögninni sé aðallega verið að upplýsa hagsmunaaðila um upphaf vinnunnar, kynna forsendur og kalla eftir athugasemdum og tillögum. Lóðarhafar og aðrir hagsmunaaðilar megi svo gera ráð fyrir því að athugasemdir, hugmyndir og tillögur þeirra verði vel nýttar og geti skilað sér í endanlegri deiliskipulagstillögu.

Í kjölfarið hefjist vinna við gerð deiliskipulagstillögu þar sem athugasemdir og tillögur sem fram hafa komið af hálfu hagsmunaaðila séu rýndar af hönnuði tillögunnar. Þegar hér sé komið sögu hafi skipulagsforsögnin takmarkað gildi umfram það að vera sagnfræðileg heimild um þann ramma sem skipulagsyfirvöld stefnda sáu fyrir sér í upphafi. Stefndi hafnar því alfarið að stefnandi hafi mátt gera ráð fyrir því að endanleg deiliskipulagstillaga yrði í beinu samræmi við þær hugmyndir sem fram koma í skipulagsforsögninni og geti leitt af henni bein réttindi. Þannig sé beinlínis gert ráð fyrir því að forsendur í skipulagsforsögn geti tekið verulegum breytingum sem rati inn í endanlega deiliskipulagstillögu sem fari svo í gegnum hefðbundna málsmeðferð og sé endanlega samþykkt í borgarráði og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Svo virðist sem að í yfirmatsgerð sé byggt á þeim misskilningi að skipulagsforsögn hafi svipað gildi og deiliskipulag, þar sem hagsmunaaðilar megi gera ráð fyrir að uppbygging sé í beinu samræmi við það sem fram komi í því deiliskipulagi.

Þær forsendur sem fram koma í skipulagsforsögn fyrir Holtsgöturéit og máli skipta fyrir málatilbúnað aðila málsins komi fram í ákvæðum 4, 4.2 og 4.3. Þar segir:

- 1. Að deiliskipulag Holtsgöturéits skuli vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 (sbr. ákvæði 4).*
- 2. Eitt helsta viðfangsefni væntanlegs deiliskipulags á reitnum verði að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum, en um leið að hlúa að því sem fyrir er og búa þannig um hnútana að uppbygging geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur. Tryggja skuli að nýbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er (sbr. ákvæði 4.2).*

3. *Við mótun byggðamynsturs beri að hafa í huga mælikvarða þeirrar byggðar sem fyrir er á svæðinu. Leitast skuli við að aðlaga nýbyggingar og viðbyggingar við eldri hús að götumynd og mynda fallega heild (sbr. ákvæði 4.2).*

4. *Á fimm lóðum sé nýting hærri en 1,5 en á öðrum lóðum er lagt til að nýtingarhlutfall megi vera allt að 1,5, þó fer það eftir aðstæðum og verður að skoða nánar í deiliskipulagsvinnunni (sbr. ákvæði 4.3).*

Stefndi telur að framangreindum forsendum hafi að öllu leyti verið fylgt við gerð endanlegrar deiliskipulagstillögu. Verði það nú rakið með hliðsjón af framangreindum tölulíðum.

Í fyrsta lagi beri að líta til þess að í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 birtist sú stefnumörkun skipulagsyfirvalda að þetta skuli byggð í eldri hverfum. Af því megi leiða að lóðarhafar megi beinlínis búast við því að í hverfum þar sem fyrir eru illa nýttar eða ónýttar lóðir verði gert ráð fyrir uppbyggingu á einhverjum tímapunkti. Stefnandi gat því ekki gert ráð fyrir því að óbyggðar og illa nýttar lóðir í næsta nágrenni við hana yrðu ekki byggðar upp.

Í öðru lagi geri forsögnin sjálf beinlínis ráð fyrir hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir sé enda falli nýbyggingarnar vel að því umhverfi sem fyrir sé. Holtsgata 5 sé fallett timburhús og á ákveðinn hátt góður málsvari fyrir byggingarlist þess tíma sem var þegar það var byggt. Það sé hins vegar ekki í beinum formrænum tengslum við þau hús sem fyrir séu og voru á þeim reit sem það stendur á. Deiliskipulagið hafi engu breytt hvað þetta varðaði enda sé að stórum hluta um að ræða kortlagningu byggðarinnar í deiliskipulaginu. Holtsgata 5 sé byggð árið 1904 en á reitnum séu byggingar sem byggðar voru allt til ársins 1975, s.s. Sólvallagata 38 ásamt Bræðraborgarstíg 38. Reiturinn hafi því verið byggður upp allt frá árinu 1904 til ársins 1975 og beri þess augljós merki. Verði að teljast eðlilegt að nýbyggingar séu í samræmi við byggingarlist þess tíma er þær rísa. Holtsgata 5 kallist á við stök timburhús sem séu byggð um aldamótin en sé ekki fulltrúi formrænna tengsla á reitnum í heild enda sé randbyggð ráðandi byggðamynstur á skipulagsreitnum. Bent sé á að öll stakstæðu húsin innan reitsins eigi það sameiginlegt að vera víkjandi samkvæmt deiliskipulaginu í þeim skilningi að heimilt sé að fjarlægja þau og fullgera randbyggðina. Því sé alfarið mótmælt að hið umþrætta deiliskipulag og þær byggingar sem fylgdu í kjölfar gildistöku þess hafi gert það að verkum að Holtsgata 5 hafi rofnað úr formrænum tengslum við aðliggjandi byggingar.

Í þriðja lagi sýni sneiðmyndir deiliskipulagsins með óyggjandi hætti að tekið sé tillit til byggðarmynsturs og mælikvarða innan reitsins. Strangir skilmálar séu um uppbrot hússins á Holtsgötu 1-3. Hámarkshæð nýbyggingarinnar fari ekki upp fyrir þá byggð sem fyrir var austan við Holtsgötu 5 auk þess sem dýpt byggingarreita taki mið af núverandi byggð. Mælikvarðar núverandi byggðar séu teknir upp með því að setja skilmála um lóðrétt uppbrot byggingarreitanna.

Í fjórða lagi sé nýtingarhlutfall innan lóða markað á hóflegan hátt. Ástæða þess að ekki sé gert ráð fyrir sama nýtingarhlutfalli á lóð stefnanda og á sumum

aðliggjandi lóðum, þ.e. nýtingarhlutfall 1,5, sé byggð á faglegri skipulagslegri niðurstöðu með hliðsjón af öllum aðstæðum og feli í sér góða og forsvaranlega nýtingu á lóðinni sem sé þeim takmökunum háð að vera mjó og djúp að legunni til auk þess að vera við endamörk randbyggðarinnar. Það hafi þær afleiðingar í för með sér að byggingarreiturinn takmarkist af þriggja metra fjarlægð frá næstu lóðarmörkum þar sem ekki sé gert ráð fyrir randbyggð, eins og á öðrum lóðum með sömu eða svipaða legu og afstöðu samkvæmt deiliskipulaginu. Allir nýir byggingarreitir sem snúi að Holtsgötu séu 9 metrar að dýpt. Það sé ástæða þess að byggingarreitur stefnanda nái ekki lengra inn í lóð hennar eða sé ekki stærri en raun ber vitni. Ekki hafi verið leiddar líkur að því í deiliskipulagsvinnunni að byggðin myndi hagnast af dýpri byggingarreitum.

Stefndi mótmælir því alfarið að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni sökum þess að nýtingarhlutfall lóðar hennar hafi ekki orðið hærra en raun ber vitni. Nýtingarhlutfall lóðar stefnanda hafi ekki skerst við gildistöku hins umþrætta deiliskipulags, heldur aukist úr 0,32 í 0,78. Þess megi geta að nýtingarhlutfall lóðarinnar að Holtsögu 7b sé 0,38.

Vert sé að benda á að úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála hafi komist að þeirri niðurstöðu í úrskurði sínum í máli nr. 22/2005, sem kveðinn var upp hinn 28. september 2006, að aðstæður lóðar stefnanda bjóði ekki upp á sömu möguleika á nýtingu og aðrar lóðir á reitnum. Í niðurstöðu nefndarinnar á bls. 8 segir:

Uppbygging svæðisins er svokölluð randbyggð. Þannig liggur byggingarreitur lóðarinnar nr. 5 við Holtsgötu, samkvæmt hinu kærða deiliskipulagi að götu og er hvað það varðar sambærilegur byggingarreit á lóðinni nr. 3 við Holtsgötu. Aðstæður eru aftur á móti ólíkar að því leyti að lóðin að Holtsgötu 5 gengur langt inn á skipulagsreitinn og norðan lóðarinnar er húsasund sem leiðir til þess að möguleikar á nýtingu hennar eru hlutfallslega minni en á lóðunum nr. 1 og 3. Þá er lóðin að Holtsgötu 7 mjög stór baklóð sem fellur ekki að randbyggðinni á hinu uppbyggða svæði. Leiði þetta til þess að nýtingarhlutfall lóðanna nr. 5 og 7 við Holtsgötu er lægra en t.d. á lóðunum nr. 1 og 3 og skýrist það af fyrrgreindum aðstæðum.

Stefndi taki heilshugar undir niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar og telur að engar skipulagslegar forsendur hafi staðið til þess að kveða á um hærra nýtingarhlutfall á lóð stefnanda en deiliskipulagið geri ráð fyrir. Byggingarheimild í samþykktu deiliskipulagi byggi á faglegu mati þess ráðgjafa sem stefndi hafi fengið til þess að vinna deiliskipulagstillöguna fyrir sig. Hafi ekki verið sýnt fram á að hugmyndir um aðrar og betri heimildir til uppbyggingar á lóð stefnanda hafi legið fyrir í vinnunni sem taka hefði átt tillit til. Sé því alfarið mótmælt sem fram komi í stefnu og yfirmatsgerð á bls. 7 og 8 að engin efnisleg og málefnaleg rök séu fyrir því að nýtingarhlutfall á lóð stefnanda hafi verið ákvarðað lægra en almennt á öðrum lóðum innan deiliskipulagsreitsins. Þá beri einnig að líta til þess að hafi stefnandi talið sig verða fyrir tjóni sökum þess að nýtingarhlutfall á lóð hennar hafi ekki verið ákvarðað hærra en raun ber vitni, hefði hún mátt gera tilraun til að

takmarka meint tjón sitt með því að færa fram tillögur eða hugmyndir um það með hvaða hætti koma mætti við hærri nýtingarhlutfalli. Það hafi hún hins vegar ekki gert og verði því að bera þann halla sem því fylgi.

Með hliðsjón af því sem að framan sé rakið hafnar stefndi því alfarið að deiliskipulagið hafi ekki verið í samræmi við skipulagsforsögn stefnda, til tjóns fyrir stefnanda.

Byggingarreiturinn er eðlilega ákvarðaður

Í stefnu sé á því byggt að byggingarreitur á lóð stefnanda hafi verið það knappt markaður að hlutar núverandi húss lentu utan byggingarreits lóðarinnar og endurbygging sé þar með óheimil. Sé með öllu óskiljanlegt hvers vegna hið nýja skipulag hafi verið samþykkt með slíkri afmörkun á byggingarreit lóðar stefnanda, sem ekki nái utan um núverandi hús og húshluta á lóðinni. Samkvæmt deiliskipulaginu sé stefnanda því óheimilt að endurbyggja þá húshluta, sem standa utan byggingarreits. Deiliskipulagsupprátturinn gefi heldur ekki til kynna með afgerandi hætti hvernig megi hugsanlega byggja á lóð stefnanda. Þessi sjónarmið stefnanda koma einnig fram í matsgerð yfirmatsmanna.

Stefndi hafnar þessum sjónarmiðum stefnanda og telur að þau byggi á misskilningi. Heimildir stefnanda til uppbyggingar á lóð sinni séu tvenns konar. Annars vegar sé um það að ræða að stefnandi byggi við það hús sem standi á lóðinni en hins vegar að stefndi láti rífa húsið og byggi upp á skilgreindum byggingarreit deiliskipulagsins sem dreginn sé í þriggja metra fjarlægð frá lóðarmörkum í vestur. Stefndi hafi fulla heimild til að halda við húsi sínu og endurbyggja. Ætli hún sér hins vegar að rífa húsið þá verði að byggja innan byggingarreitsins.

Í þessu tilliti verði að benda á að skipulags- og byggingarlög gera beinlínis ráð fyrir því að lóðarhafar geti óskað eftir breytingum á deiliskipulagi ef upp koma hugmyndir um uppbyggingu sem séu ekki innan samþykktra heimilda. Skipulagsáætlanir skulu ávallt vera lifandi skjöl, sem skulu taka mið af málefnalegum sjónarmiðum þeirra hagsmunaaðila sem hafa áhuga á að þróa hús sín með viðbyggingum. Ekki sé útséð um að stefnandi geti gert breytingar á deiliskipulaginu sem þjónað geti sértækum þörfum hennar. Aðfinnslur í yfirmatsgerð um að byggingarreitur Holtsgötu 5 sé það knappt dreginn að stigi og forstofa núverandi húss séu utan hans hafi enga þýðingu fyrir skaðabótakröfu stefnanda. Hús hennar standi og heimilt sé að byggja við húsið, sbr. skilmálakafla deiliskipulagsins. Vilji stefnandi rífa húsið þá sé henni heimilt að byggja innan byggingarreitsins eins og hann sé markaður í deiliskipulaginu. Hvað sem því líði sé ómögulegt að sjá með hvaða hætti stefnandi geti hafa orðið fyrir tjóni vegna afmörkunar byggingarreitsins en leggja beri sérstaka áherslu á að engar byggingarheimildir hafi verið í gildi á lóðinni fyrir gildistöku deiliskipulagsins.

Hagnýtingarmöguleikar stefnanda hafa ekki verið skertir meira en búast mátti við með tilliti til skipulagsforsagnar og ekki að því marki að varðað geti

bótaskyldu

Stefnandi byggir á því að deiliskipulagið hafi skert möguleika hennar til að hagnýta fasteignina að Holtsgötu 5 og valdið verðryrnun á henni. Þannig hafi útsýni, sólarljós og birta sem húsið naut ásamt nýtingarmöguleikum viðkomandi lóðar, verið skertir umfram það sem búast mátti við með tilliti til skipulagsforsagnar skiplags- og byggingarsviðs stefnda. Húseign stefnanda hafi verið algerlega slitin úr samhengi við sitt fyrra umhverfi. Hún standi nú þétt við hlið steinsteypts 13 íbúða fjöleignarhúss og snúi allar svalir fjöleignarhússins að lóð stefnanda. Það hafi rýrt verðmæti fasteignar stefnanda verulega.

Þessu mótmælir stefndi sem ósönnu og órökstuddu. Stefndi vísar hvað þetta varðar til fyrri umfjöllunar um skipulagsforsögn í greinargerð þessari. Fullyrðingar stefnanda og yfirmatsmanna í matsgerð þeirra um skerðingu sólarljóss og birtu s.s. vegna skuggavarps nýbyggingar á lóð stefnanda séu ekki gögnum studdar. Á nýbyggingarlóðum samkvæmt deiliskipulaginu sé skuggavarpi inn á nágrannalóðir haldið í algeru lágmarki og teljist langt fyrir innan öll viðmiðunarmörk. Byggingarmassi við Bræðraborgarstíg varpi að mestu leyti skugga á eigin lóð hússins og nýbyggingin Holtsgötumegin nái ekki að varpa skugga inn á lóð stefnanda umfram skugga af húsi stefnanda sjálfs m.a. vegna þess að hún sé dregin 3 metra frá lóðamörkum. Breytingar á skuggavarpi séu því langt innan þeirra marka sem við megi búast þegar uppbygging eigi sér stað í þéttri borgarbyggð. Meint skuggavarp geti aukinheldur ekki verið að því marki er varði skaðabótaskyldu.

Þá mótmælir stefndi því að stefnandi hafi orðið fyrir slíkri útsýnisskerðingu að varði skaðabótaskyldu. Lóðirnar nr. 1 og 3 við Holtsgötu hafi að vísu staðið óbyggðar að miklu leyti, en útsýni stefnanda hafi engu að síður takmarkast af girðingum, gróðri og þeim byggingum sem fyrir voru. Sé því hafnað að um sé að ræða nokkra útsýnisskerðingu sem áhrif geti haft á verðgildi eignar stefnanda. Megi enn minna á að aðilar í þéttri borgarbyggð geti ekki búist við því að óbyggðar lóðir nálægt þeim verði óbyggðar um ókomna tíð. Að sama skapi megi minna á að réttur íbúa til óbreytts útsýnis sé ekki bundinn í lög.

Þá taki stefndi einnig heilshugar undir niðurstöðu úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála í máli nr. 22/2005 sem kveðinn var upp hinn 28. september 2006. Í niðurstöðu nefndarinnar segir m.a.:

Telja verður að óþægindi, skuggavarp og útsýnisskerðing sem kærendur kunna að verða fyrir vegna deiliskipulags Holtsgötureits sé ekki umfram það sem íbúar í þéttbýli megi almennt búast við, en á svæðinu innan Snorrabrautar og Hringbrautar er byggð mjög þétt og umferð mikil. “

Framtíðaruppbyggingarmöguleikar á lóð stefnanda hafa á engan hátt verið skertir

Stefnandi heldur því fram að framtíðaruppbyggingarmöguleikar á lóð sinni hafi verið skertir. Nýtingarhlutfall lóðar stefnanda hafi verið ákvarðað mun lægra

en almennt á öðrum lóðum innan deiliskipulagsreitsins án þess að rök væru færð fram fyrir því. Með því hafi verðmæti fasteignar stefnanda verið skert verulega. Þessu mótmælir stefndi sem ósönnu og órökstuddu.

Stefndi heldur því fram að þvert á móti hafi verðmæti lóðar stefnanda aukist verulega með gildistöku deiliskipulagsins. Með gildistöku deiliskipulagsins hafi stefnandi fengið byggingarrétt, sem hún hafði ekki áður, þar sem heimilt sé að rífa núverandi hús og byggja nýtt innan byggingarreits, að hámarki 3 hæðir, kjallara og ris. Þessar heimildir hafi verið veittar í samræmi við óskir stefnanda um aukna nýtingu á lóð hennar. Fyrir gildistöku deiliskipulagsins hafði stefnandi engar heimildir til uppbyggingar á lóðinni enda stofnist byggingarréttur með gildistöku deiliskipulags. Hvergi sé um það fjallað í matsgerð yfirmatsmanna að ekkert deiliskipulag hafi verið í gildi fyrir og að með þeim rétti til uppbyggingar sem búinn hafi verið til fyrir stefnanda hafi þessi réttindi aukist og orðið að verðmætum. Sé verulegur ágalli á matsgerðinni hvað þetta varðar.

Þá sé einnig á það bent að stefnandi hafi þær heimildir samkvæmt skipulags- og byggingarlögum að leggja til breytingu á gildandi deiliskipulagi sem gerir ráð fyrir annars konar uppbyggingu þar sem gert sé ráð fyrir aukinni nýtingu innan lóðarinnar.

Um skilyrði skaðabótaskyldu á grundvelli 33. gr. skipulags- og byggingarlaga

Skilyrði þess að aðili geti farið fram á skaðabætur á grundvelli 33. gr. skipulags- og byggingarlaga sé að gildistaka skipulags valdi því að:

1. Verðmæti fasteignar lækkar,
2. nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða
3. að hún muni rýrna svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður

Í 2. mgr. ákvæðisins segir enn fremur að við ákvörðun bóta vegna skipulagsaðgerða skuli taka tillit til þeirrar verðhækkunar sem þær kunna að hafa í för með sér á viðkomandi eign. Við ákvörðun bóta skuli m.a. miða við hvort nýtt skipulag hafi þegar áhrif á verðmæti eignarinnar eða síðar, hvaða kröfur séu gerðar um nýtingarhlutfall, húsaæðir, bifreiðastæði, leiksvæði barna og opin svæði að því er snertir sambærilegar eignir, svo og hvort skipulagið geri afstöðu fasteignarinnar gagnvart götu hagstæðari eða óhagstæðari en áður var.

Ljóst sé að einungis sé hægt að krefja um skaðabætur á grundvelli ákvæðisins að því gefnu að tjón sé verulegt eins og fram komi í lögskýringargögnum með forvera 33. gr. skipulags- og byggingarlaga í áðurgildandi lögum. Stefndi mótmælir því að skilyrði skaðabótaábyrgðar sé fyrir

hendi með hliðsjón af því sem að framan sé reifað. Verðmæti fasteignar stefnanda hafi ekki lækkað, nýtingarmöguleikar hennar hafi ekki skerst frá því sem áður var heimilt og ekki hafi hún rýrnað svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður. Þá hafi ekki verið tekið tillit til þeirra verðmætaaukningar sem hinn nýfengni byggingarréttur stefnanda hafi í för með sér.

Stefndi telur að gildistaka deiliskipulagsins hafi ekki haft í för með sér skaðabótaskyld tjón fyrir stefnanda. Hafi einhver skerðing orðið á eignarréttindum stefnanda hafi sú skerðing verið almenn og gengið jafnt yfir alla sem á skipulagsreitnum eigi hagsmuni og þurfi stefnandi að þola þá meintu skerðingu bótaalaust.

Stefndi telur að matsgerð yfirmatsmanna, dags. 14. maí 2010, sé svo verulegum ágöllum háð að ekki verði á henni byggt fyrir dómi um sönnun á meintu tjóni stefnanda og enn síður að því er varðar skaðabótaskyldu á grundvelli 33. gr. skipulags- og byggingarlaga. Sama gildi um matsgerð matsmanna í undirmati.

Skilyrði bótaábyrgðar á grundvelli sakarreglu eru ekki fyrir hendi

Stefndi byggir á því að skilyrði skaðabótaábyrgðar á grundvelli hinnar almennu sakarreglu séu ekki fyrir hendi. Sé öllum málsástæðum stefnanda hvað þennan bótagrundvöll varðar mótmælt. Stefndi hafi annast deiliskipulagsgerðina í góðri trú og út frá málefnalegum og faglegum forsendum og með hliðsjón af almannahagsmunum. Skipulags- og byggingarlög leggi jafnframt þá skyldu á sveitarfélög að deiliskipuleggja í þéttbýli þar sem framkvæmdir séu fyrirhugaðar. Stefnumörkun Reykjavíkurborgar eins og hún komi fram í aðalskipulagi sveitarfélagsins byggji á því að almannahagsmunir feli í sér skynsamlega nýtingu og uppbyggingu á landi, þ.e. með þéttingu byggðar.

Málsmeðferð stefnda hafi að öllu leyti verið lögmæt, svo sem staðfest sé í úrskurði úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála í máli nr. 22/2005. Sé hvað þetta varðar ótækt að byggja skaðabótaábyrgð á grundvelli sakar á því að ekki hafi verið fylgt fyrirmælum Brunamálastofnunar varðandi eldvarnir og að leyfi til framkvæmda hafi verið veitt þrátt fyrir að brunavarnir fjöleignarhússins að Holtsgötu 3 væru ófullnægjandi á einhverjum tímapunkti. Sé um að ræða tvö aðskilin mál, annars vegar staðfestingu deiliskipulagsins og þess meinta tjóns sem stefnandi telur sig hafa orðið fyrir og hins vegar útgáfu framkvæmdaleyfis sem varða byggingartæknileg atriði. Ekkert orsakasamband sé á milli þess og hins meinta tjóns stefnanda. Sé öllum staðhæfingum um annað mótmælt sem ósönnum og órökstuddum.

Stefndi telur að ekkert í gögnum málsins gefi til kynna að saknæmisskilyrði reglunnar sé fyrir hendi, starfsmenn stefnanda hafi ekki sýnt af sér gáleysi eða ásetning auk þess sem önnur skilyrði reglunnar séu ekki uppfyllt.

Að öðru leyti sé vísað til þess sem að framan sé rakið.

Ekki hafi verið brotið gegn nábylis- og grenndarrétti

Stefndi mótmælir því alfarið að brotið hafi verið gegn nábylis- og grenndarrétti stefnanda. Nábylis- og grenndarréttarleg sjónarmið endurspeglast í ákvæðum skipulags- og byggingarlaga. Stefndi bendir á að úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála sé þegar búin að leggja mat á hvort brotið hafi verið gegn nábylis- og grenndarrétti stefnanda og hafi komist að þeirri niðurstöðu að engar slíkar reglur hafi verið brotnar.

Sé að öðru leyti vísað til þess sem að framan sé rakið.

Annað

Að lokum mótmælir stefndi sérstaklega kröfu stefnanda um bætur vegna útlagðs kostnaðar. Stefndi hafi kosið að leita fulltingis lögmanns og matsmanna vegna máls þessa og verði því að bera þann kostnað sjálf. Stefndi geti ekki borið ábyrgð á þeim kostnaði sem stefndi kaus að leggja í vegna sönnunarfærslu sinnar.

Varakrafa

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefnda sé þess krafist að bætur verði stórlega lækkaðar. Byggir varakrafan á því að raunverulegt tjón stefnanda sé ekki jafn verulegt og aðalkrafa hennar kveði á um. Verði að taka tillit til allra þátta málsins, ekki síst þeirrar verðmætaaukningar sem hið umþrætta deiliskipulag hafi fært stefnanda, m.a. með auknum byggingarheimildum. Að öðru leyti sé vísað til þess sem að framan sé rakið.

Kröfu um málskostnað styður stefndi við 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Um lagarök til stuðnings kröfum sínum vísar stefndi til þeirra laga og reglna sem gilda um skipulags- og byggingarmál, einkum laga nr. 73/1997 og reglugerða nr. 441/1998 og 400/1998. Þá er vísað til 1. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Niðurstaða

Stefndi, sem er eigandi fasteignarinnar að Holtsgötu 5, Reykjavík, telur sig hafa orðið fyrir fjártjóni þegar skipulagsráð stefnda samþykkti deiliskipulag Holtsgötureits þann 9. febrúar 2005, sbr. auglýsingu um gildistöku skipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda 22. apríl sama ár.

Dómendur fóru á vettvang að Holtsgötu 5 og kynntu sér þar aðstæður ásamt lögmonnum aðila.

Stefnandi byggir bótakröfu sína á hendur stefnda aðallega á bótareglu 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sem í gildi var þegar deiliskipulag Holtsgöturéits var samþykkt. Þar segir að valdi gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækki, nýtingarmöguleikar hennar skerðist frá því sem áður var heimilt eða að hún muni rýrna svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, eigi sá sem sýnt geti fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða að hann leysi fasteignina til sín.

Bótakröfu sína að þessu leyti styður stefnandi við yfirmatsgerð, dags. 14. maí 2010. Þar kemur fram að yfirmatsmenn telja að einkum tvennt komi til álita varðandi hugsanlegt tjón stefnanda vegna gildistöku hins umþrætta deiliskipulags. Í fyrsta lagi hvort fyrirliggjandi framkvæmdir á grundvelli deiliskipulags hafi valdið yfirmatsbeiðanda fjártjóni, svo sem vegna skerttra nýtingarmöguleika eða umhverfisgæða á og við núverandi húseign hennar að Holtsgötu 5. Í öðru lagi hvort gildistaka deiliskipulagsins skerði með einhverjum hætti framtíðarmöguleika hennar til hugsanlegrar uppbyggingar á lóðinni.

Varðandi fyrra álitaefnið telja yfirmatsmenn, eins og í matsgerðinni greinir, „að deiliskipulag reits 1.134.6 – Holtsgöturéits, sem tók gildi hinn 22. apríl 2005, hafi skert möguleika yfirmatsbeiðanda (stefnanda) til að hagnýta fasteign sína að Holtsgötu 5, Reykjavík, og valdið verðyrnun á henni. Þannig hafi útsýni, sólarljós og birta sem húsið naut ásamt nýtingarmöguleikum viðkomandi lóðar verið skertir umfram það sem búast mátti við m.t.t. skipulagsforsagnar Skipulags- og byggingarsviðs Reykjavíkur. Yfirmatsmenn telja að með núverandi fyrirkomulagi, eftir að húseignin að Holtsgötu 3 er risin, hafi húseign stefnanda verið algerlega slitin úr samhengi við sitt fyrra umhverfi. Hin mikla nálægð við steinsteypt 13 íbúða fjöleignarhús, ásamt bílastæðahúsi sem leitt hefur til hækkunar aðliggjandi lóðar, hefur skert verðgildi eignarinnar miðað við sölu hennar á frjálsum markaði. Svalir hins nýja húss snúa allar að lóð stefnanda, þannig að hagnýting lóðar hennar fer í dag fram fyrir augum allra íbúa hússins, sem auk þess gnæfir yfir húseign yfirmatsbeiðanda“.

Á þessi sjónarmið yfirmatsmanna fellst dómurinn ekki. Fullyrðingar í yfirmatsgerð um skerðingu sólarljóss og birtu, svo sem vegna skuggavarps nýbyggingar á lóð stefnanda, eru ekki studdar gögnum eða mælingum. Þá kemur fram í undirmatsgerð, dags. 8. júní 2009, að undirmatsmenn telja ekki unnt að ráða af gögnum að þess háttar skuggavarps muni gæta á lóð stefnanda, sem valdið gæti sérstakri verðmætisrýrnun fasteignar hennar. Dómurinn telur að ekki hafi verið sýnt fram á að skuggavarp hafi aukist til mikilla muna á lóð stefnanda og ljóst sé að þrátt fyrir uppbyggingu á nærliggjandi lóðum þá njóti stefnandi enn sólarljóss á lóð sinni, jafnvel stóran hluta dagsins. Byggingarmassi við Bræðraborgarstíg varpi að mestu leyti skugga á eigin lóð hússins og nýbyggingin Holtsgötumegin nái ekki að varpa skugga inn á lóð stefnanda umfram það sem við megi búast þegar uppbygging eigi sér stað í þéttri borgarbyggð.

Á þessu svæði var ekki til deiliskipulag áður en deiliskipulag Holtsgöturéits var samþykkt, en þó lá fyrir sú stefnumörkun samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur að þetta byggð í eldri íbúðarhverfum. Þó svo að einkenni svæðisins í kringum hús stefnanda sé mjög fjölbreytt og húsgerðir mismunandi er ljóst að einkenni Holtsgöturéitsins var randbyggð með áberandi minnstri uppbyggingu á

horni Bræðraborgarstígs og Holtsgötu fyrir gildistöku deiliskipulagsins. Þannig gat stefnandi ekki gengið að því sem vísu að nærliggjandi lóðir yrðu óbreyttar um ókomna framtíð. Frekar mátti gera ráð fyrir því að meiri uppbygging myndi eiga sér stað á svæðinu í samræmi við stefnumörkun skipulagsyfirvalda.

Á þéttbýlum svæðum í eldri hverfum Reykjavíkur er ekki hægt að gera kröfur á hendur sveitarfélaginu um að íbúar njóti friðhelgi á þann hátt að nágrannar sjái ekki inn á lóðir þeirra eða útsýni sé óskert. Ekki hefur verið sýnt fram á að skuggavarp, útsýnisskerðing eða önnur óþægindi af völdum uppbyggingar á Holtsgöturéitnum sé umfram það sem íbúar í þéttbýli mega almennt búast við.

Varðandi síðara álitafnið, þ.e. uppbyggingarmöguleika á lóð stefnanda til framtíðar, telja yfirmatsmenn „ekki nein efnisleg og málefnaleg rök fyrir því að nýtingarhlutfall á lóð hennar er ákvarðað mun lægra en almennt á öðrum lóðum innan deiliskipulagsreitsins. Engin rök eru færð fyrir því hvers vegna nýtingarhlutfall Holtsgötu 5 hafi verið ákveðið allt að helmingi lægra en nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða“.

Fyrir liggur að stefndi hafði samráð við lóðareigendur á skipulagsreitnum á deiliskipulagsferlinu og ekki eru gerðar athugasemdir hvað það varðar. Tekið var tillit til umkvartana stefnanda varðandi nálægð byggingarreits Holtsgötu 3 og hann færður um 3 metra frá húsi stefnanda. Einnig var innkeyrsla í fyrirhugaða bílageymslu færð fjær húsi stefnanda. Nýtingarhlutfall lóðar stefnanda var aukið við gildistöku deiliskipulagsins úr 0,32 í 0,78. Eins og fram kemur hjá stefnda eru sérstakar ástæður fyrir því að nýtingarhlutfallið á lóð stefnanda gat ekki orðið 1,5, eins og á sumum lóðum innan deiliskipulagsreitsins. Litið var m.a. til þess að nýting á lóðinni takmarkast af því hversu mjó og djúp lóðin er auk þess sem hún liggur við endamörk randbyggðarinnar. Ljóst sé að miðað við legu lóðar stefnanda hefði ekki verið hægt að hækka nýtingarhlutfallið í 1,5, eins og krafist var, án þess að byggingarreitur á lóðinni hefði verið úr takti við deiliskipulagið sem gert var af reitnum, þ.e. byggingarreitinn hefði þá þurft að vera dýpri en aðliggjandi byggingarreitir eða húsið hærra en randbyggð Holtsgöturéitsins. Það er álit dómsins, þegar skoðaðar eru aðstæður á reitnum og þá sérstaklega lega lóðanna, að ekki sé hægt að fallast á það að stefnanda hafi verið mismunað með úthlutun á nýtingarhlutfalli á lóð sinni samkvæmt deiliskipulagi á Holtsgöturéitnum.

Stefnandi byggir einnig á því að endanlegt skipulag hafi ekki verið í samræmi við skipulagsforsögn um Holtsgöturéit, sem gefin var út af hálfu skipulags- og byggingarsviðs stefnda í maí 2004. Miðað við þá forsögn hafi stefnandi mátt fastlega gera ráð fyrir að annars vegar myndu nýbyggingar „falla vel að því umhverfi sem fyrir er“ og hins vegar að „nýtingarhlutfall megi vera allt að 1,5“, eins og sagði í forsögninni.

Þótt skipulagsforsögn sé ekki bindandi undanfari deiliskipulags samkvæmt skipulags- og byggingarlögum tíðkast þó hjá stefnda að útbúa slíkar forsagnir til hægðarauka fyrir deiliskipulagsferlið. Þeir fyrirvarar eru þó settir að á síðari stigum deiliskipulagsvinnunnar geti orðið breytingar frá upphaflegri forsögn enda segir í forsögninni um Holtsgöturéit: „er lagt til að nýtingarhlutfall megi verða allt að 1,5, þó fer það eftir aðstæðum og verður að skoða nánar í deiliskipulagsvinnunni“. Ekki verður talið að stefndi geti byggt bótaábyrgð á hendur stefnda vegna þessa.

Þá byggir stefnandi einnig á því að húsið að Holtsgötu 5 komist ekki fyrir innan skilgreinds byggingarreits deiliskipulagsins. Hlutar núverandi húss séu utan byggingarreits lóðarinnar og endurbygging þar með óheimil. Engar byggingarheimildir voru í gildi á lóðinni fyrir gildistöku deiliskipulagsins en samkvæmt því er stefnanda nú heimilt að fjarlægja núverandi hús að Holtsgötu 5 og byggja nýtt innan byggingarreits að hámarki þrjár hæðir og ris. Eins og komið hefur fram er einkenni reitsins svokölluð randbyggð og í deiliskipulaginu var gengið út frá því að leyfilegar nýbyggingar féllu að randbyggðinni. Byggingarreitir lóðarinnar við Holtsgötu 5 liggur því að götu en möguleikar á nýtingu hennar eru hlutfallslega minni en á lóðunum nr. 1 og 3 við Holtsgötu vegna ólíkra aðstæðna, þar sem lóð stefnanda gengur langt inn í skipulagsreitinn og norðan lóðarinnar er húsasund. Með tilliti til þessara aðstæðna á skipulagssvæðinu verður ekki fallist á að afmörkun á byggingarreit að Holtsgötu 5 hafi valdið stefnanda bótaskyldu tjóni. Þá verður ekki séð að deiliskipulagið skerði með einhverjum hætti heimildir stefnanda til að halda við húsi sínu og endurbyggja.

Að framansögðu virtu er ekki fallist á að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni samkvæmt 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 vegna samþykktar á deiliskipulagi Holtsgötureits.

Stefnandi byggir bótakröfu sína á hendur stefnda einnig á grundvelli hinnar almennu sakarreglu. Af gögnum máls verður ekki annað ráðið en undirbúningur, ferill og samþykkt deiliskipulags Holtsgötureits hafi verið í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Þá verður ekki fallist á að stefnandi geti byggt bótakröfu sína á hendur stefnda á þeim grundvelli að framkvæmdaleyfi hafi verið veitt þrátt fyrir að brunavörnum fjöleignarhússins að Holtsgötu 3 væri ábótavant. Að þessu virtu, en að öðru leyti með vísan til þeirra sjónarmiða sem rakin hafa verið hér að framan, er ekki fallist á að stefnandi geti byggt fjárkröfu sína á hendur stefnda samkvæmt sakarábyrgð.

Sömu sjónarmið og að framan greinir leiða einnig til þess að stefnandi getur ekki heldur byggt kröfur sínar á hendur stefnda á grundvelli reglna nábylis- og grenndarréttar, þar sem ekki hefur verið fallist á að deiliskipulagið hafi falið í sér skerðingu á verðmæti fasteignar stefnanda eða hagnýtingarmöguleikum hennar svo bótaskyldu varði. Þá er ekki á það fallist að réttur hafi verið brotinn á stefnanda samkvæmt eignarréttarákvæði stjórnarskrár eða mannréttindasáttmála Evrópu.

Samkvæmt framansögðu er ekki fallist á málsástæður stefnanda um að stefndi sé bótaskyldur vegna samþykktar skipulagsráðs stefnda á deiliskipulagi Holtsgötureits. Ber því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í málinu.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Hlín Sverrisdóttur, landslagsarkitekt og skipulagsfræðingi, og Jóni Guðmundssyni, löggiltum fasteignasala.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Reykjavíkurborg, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Herborgar Friðjónsdóttur, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Eggert Óskarsson

Hlín Sverrisdóttir

Jón Guðmundsson