

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 3. maí 2019 í máli nr. E-1546/2018:

Jóhann Friðrik Haraldsson

Bryndís Haraldsdóttir

(Óskar Sigurðsson lögmaður)

gegn

Mikael Smára Mikaelssyni

Rosemary Lea Jones

Mikael Marlies Karlssyni

Barböru Belle Nelson

(Saga Ýrr Jónsdóttir lögmaður)

Mál þetta, sem dómtekið var þann 11. mars sl., er höfðað með stefnu útgefni 17. maí 2018 af Jóhanni Friðrik Haraldssyni og Bryndísi Haraldsdóttur, [..., ...], á hendur Mikael Smára Mikaelssyni, Rosemary Lea Jones, Mikael Marlies Karlssyni og Barböru Belle Nelson, [..., ...].

I.

Stefnendur krefjast þess að felldar verði úr gildi samþykktir byggingarfulltrúa Reykjavíkur, dagsettar 10. maí 2016 annars vegar, þar sem veitt var byggingarleyfi fyrir 246,1 m² viðbyggingu vestan við einbýlishús nr. 12 á lóðinni nr. 10–16 við Traðarland, og hins vegar dagsett þann 4. október 2016, þar sem heimilaðar voru breytingar á áður samþykktum byggingaráformum. Þá er þess jafnframt krafist að ógilt verði með dómi byggingarleyfi til handa stefndu sem gefið var út á grundvelli nefndra ákvarðana 21. október 2016.

Þá er þess krafist að stefndu verði dæmd til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu auk virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Stefndu krefjast þess að verða sýknuð af öllum dómkröfum stefnenda.

Þá krefjast stefndu málskostnaðar úr hendi stefnenda, in solidum, samkvæmt mati dómsins eða síðar framlögðum málskostnaðarreikningi, að viðbættum virðisaukaskatti.

II.

Málsatvik

Helst málsatvik eru þau að stefnendur eru þinglýstir eigendur að einbýlishúsinu að Traðarlandi 14 í Reykjavík og halda þar heimili. Stefnu eru þinglýstir eigendur að einbýlishúsinu að Traðarlandi 12 í Reykjavík. Byggingarfulltrúi Reykjavíkur samþykkti 10. maí 2016 umsókn stefnu um leyfi fyrir 246,1 fermetra viðbyggingu vestan við einbýlishúsið nr. 12 á heildarlóðinni að Traðarlandi 10–16. Í umsókn um byggingarleyfi, dagsettri 5. apríl 2016, kemur fram að sótt sé um leyfi til að byggja svokallað „kynslóðahús“. Fyrirhugað sé að rífa bílageymslur sem standi á lóðinni og reisa viðbyggingu við íbúðarhúsið. Í stað bílageymslna komi íbúðarhluti með kjallara undir. Þann 4. október 2016 var enn fremur samþykkt breyting á byggingaráformum sem fólust í því að notaðar yrðu forsteyptar einingar í stað staðsteypu, komið yrði fyrir innsteyptum styrktarbita í þaki viðbyggingar og útliti suðurhliðar hússins yrði breytt. Byggingarleyfi var síðan gefið út þann 21. október 2016 (dskj. nr. 8).

Síðla árs 2016, þegar stefnendur urðu varir við að framkvæmdir væru hafnar að Traðarlandi 12, grennsluðust þau fyrir um framkvæmdirnar og hvaða breytingar væru fyrirhugaðar á húsnæði stefnu. Þau sendu síðan bréf til byggingarfulltrúa Reykjavíkur þann 23. febrúar 2017 og óskuðu eftir því að byggingar- eða framkvæmdaleyfi vegna framkvæmda við Traðarland 12 yrði afturkallað þar sem það samræmdist ekki skilmálum deiliskipulags. Stefnendur fengu svar frá byggingarfulltrúa með tölvupósti þann 27. febrúar 2017 þar sem hafnað var kröfum stefnenda og vísaði hann til þess að það væri hans álit að samþykkt byggingarleyfi væri í samræmi við gildandi deiliskipulag hverfisins.

Ákvörðun byggingarfulltrúa kærðu stefnendur síðan til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þann 22. mars 2017. Úrskurðarnefndin komst að niðurstöðu með úrskurði í málinu þann 21. júlí 2017, sbr. úrskurð nr. 34/2017. Nefndin vísaði málinu frá þar sem kæran hefði borist að liðnum kærufresti. Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er kærufrestur til nefndarinnar einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðunina. Taldi nefndin að kærufrestur hefði byrjað að líða um mánaðamótin nóvember-desember 2016.

Þann 10. nóvember 2017 varð breyting á eignarhaldi fasteignarinnar að Traðarlandi 12. Stefnu Mikael Smári og Rosemary Lea afsöluðu hvort um sig 16,675 eignarhlut fasteignarinnar til stefnu Mikael Marlies og Barböru Belle. Afsalinu var þinglýst hjá Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu þann 17. nóvember 2017. Eftir að niðurstaða úrskurðarnefndarinnar lá fyrir héldu stefnu áfram framkvæmdum.

III.

Málsástæður og lagarök stefnenda

Kröfu sína um að samþykktir byggingarfulltrúa Reykjavíkur, dags. 10. maí 2016 og 4. október 2016, um byggingarleyfi að Traðarlandi 12, og byggingarleyfi á grundvelli nefndra ákvarðana, dags. 21. október 2016, verði felldar úr gildi byggi stefnendur á því að umrætt byggingarleyfi samræmist ekki gildandi deiliskipulagi og því beri að ógilda samþykktirnar og byggingarleyfið með dómi.

Aðild stefnenda byggist á 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en þau séu sameigendur að fasteigninni að Traðarlandi 14. Aðild stefndu byggist á sama ákvæði þar sem þau séu sameigendur að fasteigninni að Traðarlandi 12. Krafa stefnenda beinist að stefndu sem eigendum fasteignarinnar að Traðarlandi 12 og handhöfum hins samþykta byggingarleyfis, í samræmi við dómaframkvæmd Hæstaréttar.

Í 11. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki segi að fyrirhuguð mannvirkjagerð skuli vera í samræmi við skipulagsáætlanir á viðkomandi svæði. Þá segi í 13. gr. sömu laga að það sé eitt af skilyrðum fyrir útgáfu byggingarleyfis að mannvirkið og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu. Stefnendur byggi á því að samþykkt byggingaráform að Traðarlandi 12 séu í andstöðu við gildandi deiliskipulag svæðisins.

Í gildi sé deiliskipulag frá árinu 1968 fyrir einbýlishúsahverfið neðst í Fossvogi. Samkvæmt deiliskipulaginu skuli á hverri lóð reisa fjögur einnar hæðar einbýlishús. Heimilt sé að aðgreina lóðirnar þannig að sér lóðarhluti fylgi hverju húsi og skuli sú afmörkun gerð með limgirðingum. Þá segi að bifreiðageymsla skuli vera í húsinu sjálfu eða áföst við það og að minnsta kosti eitt bifreiðastæði skuli vera á hverjum lóðarhluta. Þá segi að óheimilt sé að hafa meira en eina íbúð í hverju húsi. Loks mæli deiliskipulagið fyrir um að norðanmegin á hverjum lóðarhluta skuli vera steypdur veggur, 2,10 metrar á hæð og 22 metrar á lengd, og sá veggur skuli vera gluggalaus.

Samþykktar hafi verið breytingar á deiliskipulaginu árið 2000 og 2007 þar sem nýtingarhlutfall var hækkað í 0,3 og byggingarreitir voru stækkaðir. Framangreind ákvæði um afmörkun lóðarhluta með limgirðingum og bifreiðastæði hafi þó verið óbreytt. Þá hafi enn fremur verið óbreytt ákvæði deiliskipulags þess efnis að óheimilt væri að hafa meira en eina íbúð í hverju húsi.

Eins og að framan greini felist í hinu samþykta byggingarleyfi stefndu heimild til þess að í stað eldri bílageymslna vestanmegin á lóðarhluta stefndu verði reist 246,1 m² viðbygging. Viðbyggingin liggja að lóðarhluta stefnenda, sem sé vestanmegin við lóðarhluta stefndu og verði gluggar á þeirri hlið sem snýr að fasteign stefnenda. Í umsókn stefndu um byggingarleyfi komi fram að sótt sé um leyfi til byggingar svokallaðs „kynslóðahúss“, sem verði órjúfanlegur hluti af núverandi íbúðarhluta. Þannig verði bílageymsla endurbyggð og íbúðarhluti

byggður með kjallara undir. Nýtingarhlutfall lóðarhluta eftir breytingar verði 0,27 ofanjarðar. Í teikningum, sem samþykktar voru af byggingarfulltrúa vegna breytinga á Traðarlandi 12, komi fram nánari lýsing á fyrirhuguðum framkvæmdum. Þar segi meðal annars:

Um er að ræða að búa til svokallað „kynslóðahús“ þar sem 3 kynslóðir búa saman. Byggt er við [sic] núverandi íbúðarhús sem reist var 1973. Núverandi bilgeymsla, byggða [sic] á sama tíma og íbúðarhús, verður rifin og einnig sambyggð bilageymsla sem var breytt úr „porti“ í bilgeymslu. Með niðurrifi þessara bygginga skapast rými fyrir viðbygginguna. Viðbygging er íbúðarhluti sem verður órjúfanlegur hluti af núverandi íbúðarhúsi. Léttbyggð tengibygging sem hýsir nýtt anddyri tengir þessar tvær meginbyggingar saman. Nýr bílskúr er endurbyggður í norðurhluta byggingarreits.“

Á teikningunum sjálfum megi sjá að í hinni nýju viðbyggingu sé gert ráð fyrir svefnherbergi, gestaherbergi/skrifstofu, baðherbergi, stofu og eldhúsi, eða „alrými“ og „eldhúshorni“. Þá sé hin svokallaða tengibygging merkt á teikningunum sem „forstofa f. bæði hús“. Núverandi íbúðarhluti hafi þó einnig sína eigin forstofu, sem taki við af tengibyggingunni.

Stefnendur telji einsýnt, með hliðsjón af öllu framangreindu, að hin samþykktu byggingaráform feli í sér að þeim loknum verði tvær íbúðir á lóðarhlutanum að Traðarlandi 12, þvert á ákvæði gildandi deiliskipulags. Þannig styðji orðalag byggingarlýsingar með teikningum það að á lóðarhlutanum verði í raun tvær íbúðir að loknum framkvæmdum, þ.e. að gert sé ráð fyrir því að þrjár kynslóðir búi saman. Gert sé ráð fyrir öllum nauðsynlegum rýmum íbúðar í hinni nýju viðbyggingu, þ.e. salerni, eldhúsi, stofu og svefnherbergi. Að loknum framkvæmdum muni því standa á lóðarhlutanum tvö hús hvort með sinni íbúðinni og á milli þeirra sé afar takmörkuð tenging sem felist í hinni svokölluðu tengibyggingu. Af teikningum verði ekki annað ráðið en að unnt verði að loka algerlega á milli íbúðanna tveggja, auk þess sem tengibyggingin aðskilji íbúðirnar. Hið samþykktu byggingarleyfi samræmist því ekki áður nefndum skilmála gildandi deiliskipulags þess efnis að óheimilt sé að hafa meira en eina íbúð í hverju húsi.

Stefnendur hafni því að unnt sé að komast hjá því að fylgja skýrum skilmálum gildandi deiliskipulags með þeirri nýstárlegu orðnotkun að hér sé um „kynslóðahús“ að ræða. Slík orðnotkun breyti ekki þeirri staðreynd að hið samþykktu byggingarleyfi feli í sér heimild til handa stefndu til að byggja á lóðarhlutanum tvær íbúðir með afar takmarkaðri tengingu. Stefnendur bendi enn fremur á að stefndu hafi við framkvæmdirnar farið á svig við skýran skilmála

deiliskipulagsins um óbrotinn, steyptan, gluggalausan vegg norðanmegin á lóðarhlutanum. Sem fyrr segi mæli deiliskipulagið fyrir um að sá veggur skuli vera 22 metrar á lengd og 2,10 metrar á hæð. Á teikningum vegna breytinga á Traðarlandi 12 að umræddur veggur er heill og óbrotinn. Raunin sé hins vegar sú að stefndu hafi opnað umræddan vegg þannig að hann myndi aðgengi að tengibyggingunni norðanmegin, sbr. mynd sem tekin var 22. nóvember sl. Framkvæmd stefndu að þessu leyti sé ekki í samræmi við framlagðar teikningar og brjóti í bága við skilmála deiliskipulagsins. Að mati stefnenda styðji þessi framkvæmd enn fremur að hér sé í raun um tvær íbúðir að ræða með aðgengi að tengibyggingunni úr tveimur áttum.

Til viðbótar við allt framangreint hafi stefndu látið reisa tæplega 5 metra langan steyptan vegg, 1,5 metra á hæð, vestanmegin við hina nýju viðbyggingu og við mörk lóðarhluta Traðarlands 12. Umræddur veggur liggja að göngustíg á milli lóðarhluta stefnenda og stefndu. Að mati stefnenda sé ljóst að umræddur veggur sé á mörkum lóðarhluta Traðarlands 12.

Stefnendur bendi á að umræddur veggur samræmist ekki skilmálum deiliskipulags, en þar segi að heimilt sé að aðgreina hvern lóðarhluta með limgerði. Þá segi í samþykktum byggingarfulltrúa að frágangur á lóðarmörkum skuli gerður í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Sama orðalag sé einnig að finna á hinum samþykktu teikningum. Loks segi í gr. 7.2.3 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 að girðing eða skjólveggur á mörkum lóða sé alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa, óháð hæð girðingar eða skjólveggjar. Samþykkis skuli leitað áður en hafist sé handa við smíði girðingar eða skjólveggjar.

Ekki hafi verið leitað eftir samþykki stefnenda fyrir umræddum vegg á lóðarmörkum. Veggurinn þrengi verulega aðkomu að húsi stefnenda, auk þess sem hann þrengi aðkomu að húsi stefndu. Þar sem ekki hafi verið leitað eftir samþykki stefnenda við gerð umrædds veggjar sé ljóst að hann samræmist ekki hinu samþykktu byggingarleyfi. Þá sé ljóst að hann samræmist ekki ákvæðum byggingarreglugerðar, sbr. framangreinda umfjöllun.

Með hliðsjón af framangreindu samræmist samþykkt byggingaráform að Traðarlandi 12 ekki deiliskipulagi, auk þess sem þau fari gegn ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2010. Engin breyting hafi verið gerð á deiliskipulagi vegna framkvæmdanna og ekki hafi farið fram grenndarkynning vegna þeirra, sbr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá hafi ekki verið fengið samþykki hjá stefnendum fyrir framkvæmdum og breytingum sem lögum samkvæmt krefjist samþykkis.

Til viðbótar við framangreint vísi stefnendur til stuðnings kröfum sínum til ákvæða 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1994 um eignarrétt, og til meginreglna

nábýlis- og grenndarréttar. Hin samþykktu byggingaráform og breytingar á Traðarlandi 12 muni hafa mikil áhrif á hagsmuni stefnenda, sem séu eigendur lóðarhlutans sem standi vestan við Traðarland 12. Í stað bílageymslu á vesturhluta lóðarhlutans muni nú rísa ný íbúð. Á vesturhlið hinnar nýju viðbyggingar verði gluggar sem snúi beint að fasteign stefnenda. Það að á lóðarhluta nr. 12 að Traðarlandi verði eftir breytingu í reynd tvær íbúðir í stað einnar áður muni hafa veruleg áhrif á hagsmuni stefnenda. Það liggi í augum uppi að allur umgangur við Traðarland 12 verði mun meiri eftir breytingar þegar þar verði tvær íbúðir í stað einnar. Þannig sé til dæmis aðeins gert ráð fyrir einu bílastæði á lóðarhluta Traðarlands 12. Þá skerði hinn steypiti veggur á mörkum lóðarhluta Traðarlands 12 verulega aðgengi að báðum fasteignum, á lóðarhlutum 12 og 14.

Stefnendur telji ljóst af öllu framangreindu að hin samþykktu byggingaráform að Traðarlandi 12 séu haldin slíkum annmörkum og brjóti svo í bága við gildandi deiliskipulag svæðisins að taka beri kröfu þeirra um ógildingu með dómi til greina.

Um lagarök sé vísað til 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944, meginreglna nábýlis- og grenndarréttar, skipulagslaga nr. 123/2010, laga nr. 160/2010 um mannvirki, laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, ákvæða byggingarreglugerðar nr. 112/2010 og ákvæða laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Varðandi málskostnaðarkröfu sé vísað til 1. mgr. 130. gr., sbr. 4. mgr. 129. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu byggji kröfu sína um sýknu á því að stefnendur hafi hvorki með nokkrum hætti sannað né fært viðhlítandi rök fyrir því að samþykktir eða útgáfa byggingarleyfis byggingarfulltrúans í Reykjavík á grundvelli þeirra séu haldnar annmörkum eða samræmist ekki gildandi deiliskipulagi eða lögum og reglum. Þá hafi stefnendur heldur ekki sýnt fram á að byggingaráform eða framkvæmdir stefndu við breytingar á húsinu að Traðarlandi 12 hafi ekki verið í samræmi við samþykktir byggingarfulltrúans í Reykjavík, byggingarleyfi, gildandi deiliskipulag, lög eða reglur. Allar breytingar stefndu á húsinu hafi farið fram í fullu samræmi við lög og reglur sem og löglegar samþykktir byggingarfulltrúa og útgefð byggingarleyfi. Ljóst megi vera að byggingarfulltrúi hefði aldrei veitt samþykki sitt fyrir slíkum framkvæmdum hefðu fyrirbyggjandi teikningar ekki samræmist gildandi lögum, reglum eða skipulagi að öllu leyti. Allar hugrenningar og málsástæður stefnenda um annað eigi einfaldlega ekki við rök að styðjast og því krefjist stefndu þess að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda í málinu.

Fyrir svæðið sem húsið að Traðarlandi 12 falli inn í gildi deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði Reykjavíkur árið 1968. Samkvæmt ákvæðum þess, sem

snerta ágreiningsefni þessa máls, sé heimilt að reisa fjögur einnar hæðar hús á hverri lóð og heimilt sé að afmarka lóðirnar eins og mæliblað sýni með limgerðum. Þá komi fram að bifreiðageymsla skuli vera í húsinu sjálfu eða áföst við það og a.m.k. eitt bifreiðastæði sé á hverjum lóðarhluta. Einnig komi fram að óheimilt sé að hafa meira en eina íbúð í húsi. Jafnframt segi þar að steypa skuli 2,10 metra háan vegg frá gólfplötu að norðanverðu á hverjum lóðarhluta. Sá veggur skuli vera gluggalaus og 22 metrar á lengd.

Árið 1999 hafi svo verið samþykktar breytingar á deiliskipulagi á þann veg að nýtingarhlutfall var skilgreint að hámarki 0,24 fyrir hvern lóðarhluta og byggingarreitur hafi verið stækkaður um fjóra metra til suðurs. Árið 2006 og 2007 hafi svo verið gerðar breytingar á deiliskipulaginu þannig að heimilt hafi verið að hafa kjallara undir húsunum og nýtingarhlutfall lóðar ofanjarðar hafi verið hækkað í 0,3 fyrir hvern lóðarhluta.

Stefnendur styðji kröfur sínar í máli þessu við það að hið samþykkt byggingarleyfi og framkvæmdir stefndu við breytingar á húsi sínu séu ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag og lagafyrirmæli, og vísa því til stuðnings til ýmissa atriða sem þeir telja að sýni fram á þetta.

Fyrir liggja, miðað við samþykktir byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 10. maí og 4. október 2016, samþykkt byggingarleyfi, dags. 21. október 2016, og framkvæmdir við húsið að Traðarlandi 12 að ákvæði deiliskipulags og annarra viðkomandi laga og reglna séu uppfyllt að öllu leyti.

Stefnendur byggi í fyrsta lagi á því að eins og skipulagi húss stefndu sé háttáð séu stefndu að fara á svig við gildandi deiliskipulag og ætli sér í raun að hafa í húsinu tvær íbúðir með „takmarkaðri tengingu“ á milli. Stefndu hafni þessu með öllu. Húsið sé teiknað og hannað samkvæmt þörfum stefndu og fjölskyldu þeirra og ekki standi til á neinn hátt að nýta það með öðrum hætti en eingöngu sem eitt og sama heimilið fyrir fjölskyldu stefndu. Allar teikningar af húsinu beri það með sér að um sé að ræða stækkun og breytingu á því húsi sem sé á lóðinni. Enda verði húsið með eitt og sama fastanúmer, eitt og sama rafmagns- og vatnsinntak og -kerfi, auk þess sem einn inngangur og anddyri verði í húsinu. Skoðanir stefnenda á því hvernig innra skipulagi hússins sé háttáð, t.a.m. hvar svefnherbergi, stofur og salerni séu staðsett og hvort sé gert ráð fyrir aukaeldhúsaðstöðu eða ekki, skipti engu máli í þessu samhengi og þessi atriði séu stefnendum með öllu óviðkomandi. Stefndu sé frjálst að haga skipulagi hússins á þann veg sem þeim henti best, svo lengi sem slíkt rúmist innan gildandi deiliskipulags og sé samkvæmt öðrum lögum og reglum sem um framkvæmdirnar gildi. Fullkomlega eðlilegt og rökrétt sé að í húsi af þessari stærð séu fleiri en eitt og fleiri en tvö baðherbergi. Einnig sé eðlilegt að svefnherbergi séu aðskilin og ekki öll á sama stað í húsinu. Þá sé eðlilegt og

alvanalegt að í nýlegum húsum af sambærilegri stærð sé gert ráð fyrir aukaeldhúskrók eða -horni án þess að það merki að um sé að ræða aukaíbúð. Engin skilyrði sé að finna í deiliskipulagi eða öðrum byggingarskilmálum hússins, eða íbúðarhúsa almennt, um að óheimilt sé að hafa í þeim aukaeldhúsaðstöðu. Algengt sé í nútímahúsum að fólk komi fyrir einhvers konar aukaeldhúsaðstöðu sem hægt sé að nýta í tengslum við betri stofu eða með öðrum hætti eftir þörfum húseigenda hverju sinni.

Í öðru lagi byggi stefnendur á því að í húsinu muni að loknum framkvæmdum standa tvö hús með „afar takmarkaðri tengingu á milli“ og því verði í raun tvær íbúðir í húsinu. Sú „tenging milli húsa“ sem stefnendur vísi til sé óumdeilanlega hluti hússins og byggð í því skyni að tengja saman viðbyggingu og eldra hús. Þessi háttur sé oftast en ekki hafður á við viðbyggingu eldri húsa og liggi fyrir því bæði fagurfræðilegar og praktískar ástæður Þannig fylgi því mun minni kostnaður að tengja viðbygginguna við eldri hluta hússins með slíkri tengingu en að tengja viðbygginguna við það að öllu leyti. Ef stefndu hefðu ætlað að tengja viðbygginguna að öllu leyti við eldri hluta hússins hefði þurft að brjóta niður allan vestanverðan útvegg eldri hluta hússins og styrkja allt burðarþol þess. Slíkt hefði falið í sér verulega aukinn kostnað við framkvæmdirnar auk þess sem alls óvíst sé hvort slíkt hefði einfaldlega verið framkvæmanlegt út frá verkfræðilegum forsendum. Þar að auki muni húsið og skipulag þess nýtast betur með þessum hætti. Stefndu sé til dæmis með því gert kleift að halda gluggum á vesturhlið eldri hluta hússins og hafa jafnframt glugga á austurhlið viðbyggingar, sem eðli málsins samkvæmt, hefði ekki verið hægt ef viðbygging hefði verið tengd að öllu leyti við eldri hluta hússins. Ekki sé að finna nánari röksemdir fyrir því hjá stefnendum með hvaða hætti þeir telji þessa tengingu viðbyggingar við eldri hluta hússins stríða gegn deiliskipulagi eða lögum og reglum. Óumdeilt hljóti að teljast að tengingunni sé ætlað að tengja viðbygginguna við eldri hluta hússins og að eftir sem áður verði um eitt og sama húsið að ræða.

Í þriðja lagi byggi stefnendur á því að eftir breytingar verði hægt að loka á milli eldri hluta hússins og viðbyggingar frá „tengibyggingu“ og að ætlun stefnenda sé að hafa einnig inngang í húsið að norðanverðu þar verði sér inngangur í aukaíbúð. Stefndu telji þetta ekki eiga við nein rök að styðjast. Á fyrirliggjandi teikningum komi skýrt og greinilega fram að um einn inngang og anddyri í húsið sé að ræða. Af teikningum sjáist einnig glögglega að illmögulegt sé að loka algjörlega á milli viðbyggingar og eldri hluta frá tengibyggingu. Af teikningum megi sjá að á engan hátt sé gert ráð fyrir hurð eða annarri lokun frá anddyri í eldri hluta hússins. Lokun á milli myndi auk þess ávallt leiða til þess að einn og sami inngangurinn yrði inn í húsið í gegnum eitt og sama anddyrið. Enn fremur þá myndi lokun á milli

viðbyggingar og eldri hluta hússins hafa það í för með sér að kjallari hússins yrði eingöngu aðgengilegur frá viðbyggingu þess. Hvað varði meintan inngang í húsið að norðanverðu, þá liggi fyrir að vegg á norðurhlið hússins verði lokað að fullu, í samræmi við deiliskipulag, áður en framkvæmdum ljúki og því einungis hægt að komast inn um dyr á norðurhlið anddyris að innanverðu. Þ.e.a.s. einungis því í raun um útgang frá anddyri hússins að ræða. Þá liggi fyrir, með vísan til fyrirbyggjandi teikninga, að ómögulegt væri með öllu að haga því þannig að hægt væri að nota hvorar tveggja dyrnar frá anddyri sem inngang í húsið og loka á milli viðbyggingar og eldri hluta hússins með þeim hætti að sinn hvor inngangurinn yrði í hvorn hluta.

Í fjórða lagi byggi stefnendur á því að vísun til hússins sem kynslóðahúss í samþykktum teikningum fari gegn ákvæðum gildandi deiliskipulags. Ekki verði séð með hvaða hætti stefnendur telji þessa tilvísun vera í andstöðu við deiliskipulag eða benda til þess að í húsinu verði fleiri en ein íbúð. Stefnu hafni þessari málsástæðu stefnenda með öllu, m.a. með vísan til þess sem þegar hefur verið rakið. Það orðalag sem sé notað um húsið í teikningum feli á engan hátt í sér vísbendingar eða hugmyndir um að í húsinu eigi að vera meira en ein íbúð eða að því sé ekki ætlað að vera einbýli. Þvert á móti megi glögglega sjá af samþykktum teikningum og byggingarlýsingu hússins að það verði áfram einbýli eftir stækkun, enda verði viðbyggingin órjúfanlegur hluti af þeim hluta hússins sem fyrir var á lóðinni, eins og fram komi í byggingarlýsingu. Það sé því með öllu óskiljanlegt með hvaða hætti kærandi telji orðið kynslóðahús benda til þess að húsinu sé ekki ætlað að vera einbýli eða í því eigi að verða tvær íbúðir. Þessi málsástæða kæranda feli því ekki annað í sér en vangaveltur hans og skoðanir um notkun og hönnun hússins og sé ekki studd við nein efnisleg eða viðhlítandi rök sem hægt sé að byggja á. Stefnendur hafi ekkert forræði á því hvernig stefnu hagi skipulagi hússins eða hverjum stefnu, sem eigendur hússins, kjósa að leyfa að búa í því. Þessi málsástæða stefnenda því auðvitað fráleit og yrði fallist á hana myndi það hafa það í för með sér að fólki væri meinað að festa kaup á húsi eða stækka það þar sem þá gæti orðið meiri umgangur um það eða að fólki væri ekki heimilt að stækka hús á þeim forsendum að fjölskylda þess væri umfram ákveðin stærðarmörk.

Í fimmta lagi byggi stefnendur á því að veggur á norðurhlið hússins sé ekki óbrotinn, eins og kveðið sé á um í gildandi deiliskipulagi. Eins og áður hafi komið fram, og stefnendur vísi til, sé kveðið á um það í gildandi deiliskipulagi að slíkur veggur skuli vera 22 metrar á lengd og 2,10 metrar á hæð. Á samþykktum teikningum gert ráð fyrir því að umræddur veggur sé óbrotinn og uppfylli kröfur um lengd og hæð. Stefnendur byggi á því að stefnu hafi í framkvæmdum sínum opnað vegginn og slíkt sé í andstöðu við gildandi deiliskipulag og ekki í samræmi við samþykktar teikningar. Hið rétta sé að þegar stefnu hófu framkvæmdir sínar

hafi þurft að rífa bílskúr, sem var fyrir á lóðinni, og hluta þessa veggjar sem tengdi saman bílskúr og húsið. Það sé því í raun alrangt að stefndu hafi opnað þennan vegg, eins og stefnendur haldi fram, heldur hafi hluti hans verið fjarlægður til að koma fyrir viðbyggingu hússins. Eftir að viðbyggingin var svo sett upp, komin hafi hluti þessa veggjar myndast aftur. Aldrei hafi annað staðið til að en þessum vegg yrði lokað að fullu í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktar teikningar áður en framkvæmdum lyki. Ástæða þess að það hafi þó ekki verið gert sé tvíþætt. Fyrri ástæðan sé sú að viðbyggingin hafi verið byggð úr forsteiptum einingum og því ekki verið hægt að gera ráð fyrir þessari tengingu við framleiðslu eininganna þar sem nákvæm fjarlægð á milli viðbyggingar og eldri hluta hússins yrði ekki ljós fyrir en viðbygging hefði risið. Því hafi verið ákveðið að koma þessari tengingu fyrir eftir að viðbyggingin hefði verið reist. Síðari ástæða þess að þessi tenging sé ekki komin snúi að því að enn standi yfir framkvæmdir við bygginguna og það þurfi að vera unnt að komast að lögnum og öðru sem tengist kjallararými hússins. Það auðveldi því allt aðgengi að húsinu og minnki rask og ónæði fyrir nærliggjandi íbúa að hægt sé að komast að húsinu og kjallara þess að norðanverðu á meðan framkvæmdir standi yfir en ekki þurfi að fara inn um aðalinngang og þaðan út um dyr að norðanverðu til að komast að kjallara. Þegar framkvæmdum á lögnum og í kjallara verði lokið þá verði umrædd tenging sett upp og veggurinn verði heill og óbrotinn. Þessi málsástæða kæranda eigi því ekki við rök að styðjast og falli um sig sjálfa þegar framkvæmdum ljúki. Í þessu samhengi sé ítrekað að framkvæmdir séu enn í fullum gangi og lokaúttekt hússins hafi ekki farið fram. Stefnendur geti því ekki borið því við, á þessu stigi máls, að húsið sé ekki að öllu leyti í samræmi við teikningar eða deiliskipulag.

Með vísan til þess sem rakið hefur verið styðji þessi málsástæða stefnenda ekki þær hugmyndir þeirra að stækkun hússins sé gert ráð fyrir því að tvær íbúðir verði í því. Í raun staðfesti þetta enn frekar það að húsið verði, eftir breytingar, einbýlishús með einni íbúð. Ljóst sé af öllu framangreindu að stefnendur hafi myndað sér skoðanir á því að hús stefndu eigi að vera tveggja íbúða hús án þess þó að færa fyrir því viðhlítandi eða málefnaleg rök. Augljóst megi vera að hefði ætlun stefndu verið sú að hafa fleiri en eina íbúð í húsinu hefði skipulag þess verið með allt öðrum hætti. T.a.m. hefðu stefndu ekki haft anddyri hússins með þeim hætti að einungis einn inngangur yrði í húsið eða aðgangur að kjallara yrði frá anddyri. Stefnendur hefðu þá væntanlega reynt að haga skipulagi hússins þannig að sérinngangur yrði í hvorn hluta þess fyrir sig, kjallari yrði aðgengilegur annars staðar frá úr húsinu eða hægt yrði að loka á milli hluta hússins með einföldum og skynsamlegum hætti. En telja megi að það sé ein meginforsenda þess að hús geti talist tvíbýlishús að hægt sé að aðskilja inngang og aðgengi að hvorum íbúðarhluta

með einföldum hætti.

Samkvæmt samþykktum teikningum sé gert ráð fyrir tæplega fimm metra löngum vegg u.þ.b. fyrir miðju húsi vestan við viðbyggingu. Þessum vegg hafi þegar verið komið upp og sé hann u.þ.b. 1,2 metrar á hæð nú en verði u.þ.b. 1 metri þegar frágangi lóðar hefur verið lokið. Það sé því rangt sem stefnendur haldi fram að þessi veggur sé 1,5 metra hár. Í fyrsta lagi vilji stefndu í þessu samhengi benda á það að umræddur veggur sé innan lóðarmarka stefndu og mun lengra en 1,2 metra frá lóðarmörkum stefnenda, líkt eins og glögglega megi sjá á samþykktum teikningum og mæliblöðum um skiptingu lóða. Frá veggnum og milli lóðar stefnenda og stefndu liggi síðan stígur sem sé um þrjú metrar á breidd.

Í öðru lagi sé þessi umræddi veggur einnig í fullu samræmi við gildandi deiliskipulag þar sem hann sé ekki á lóðarmörkum. Að því virtu eigi skilmálar deiliskipulagsins um aðgreiningu lóðarhluta með limgerðum ekki við, sbr. framangreinda umfjöllun. Þó að þessir skilmálar ættu við um umræddan vegg megi fulljóst vera að sé aðgreining lóða sé heimil með limgerðum sé hún einnig heimil með öðrum hætti, svo framarlega sem hún samræmist öðrum gildandi lögum og reglum á viðkomandi tíma. Stefndu telji að fjölmörg fordæmi séu fyrir því að veggir hafi verið reistir á lóðarmörkum, til aðgreiningar á lóðarhlutum, í hverfinu í stað limgerða sem voru áður. Ljóst sé að byggingarfulltrúi hefði aldrei samþykkt teikningar sem gerðu ráð fyrir umræddum vegg á þessum stað ef staðsetning hans hefði ekki verið í samræmi við gildandi deiliskipulag, sem og lög og reglur.

Þá þrengi umræddur veggur ekki meira að lóð en limgerði og gróðurbeð sem hafi verið þarna til afmörkunar á lóðarhluta stefnenda áður en framkvæmdir stefndu við viðbygginguna hófust. Í raun sé komið meira rými á milli lóðanna með tilkomu veggjarins en áður var. Það sé því með öllu óskiljanlegt að stefnendur geri athugasemdir við þennan vegg. Telji stefnendur vera þrengsli á milli lóða eða húss síns og stefndu sé það ekki sökum umrædds veggjar heldur vegna afmörkunar á lóðum samkvæmt gildandi skipulagi.

Í þriðja lagi vilji stefndu hvað þetta varðar benda á það að stefnendur hafi sjálfir staðið í nokkrum framkvæmdum á lóð sinni og við hús sitt. M.a. hafi stefnendur breytt bílaplani við húsið og stækkað það, að því er virðist þannig að það nái a.m.k. að lóðarmörkum stefnenda. Stefndu virðist hvorki hafa fengið samþykki byggingarfulltrúa fyrir þessum framkvæmdum sínum né heldur hafi þau haft nokkurt samráð við stefnendur um þær. Ekki verði því annað séð en að stefnendur hafi talið þessar framkvæmdir sínar í samræmi við gildandi deiliskipulag og aðrar reglur og því ekki talið þörf á samþykki stefndu fyrir þeim.

Þá byggji stefnendur kröfur sínar á því að auk þess sem byggingaráform stefnenda og byggingarleyfi fari gegn gildandi deiliskipulagi og lagaboðum þau

gegn ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2010, þar sem engin breyting hafi verið gerð á deiliskipulagi vegna framkvæmdanna. Af þeim sökum hafi grenndarkynning, sbr. 43. gr. laga nr. 123/2010, ekki farið fram. Þá byggj stefnendur á því að breytingar á húsi stefndu hafi veruleg áhrif á hagsmuni stefnenda, af því er virðist af þeim sökum að á vesturhlið viðbyggingar hússins að Traðarlandi 12 verði gluggar sem snúi að eign stefnenda, í húsinu að Traðarlandi 12 verði í raun tvær íbúðir, og það muni hafa meiri umgang í för með sér, aðeins sé gert ráð fyrir einu bílastæði á lóð stefndu og veggur á lóðarmörkum skerði aðgengi að báðum eignum. Stefnu hafni þessu með öllu.

Hvað varði breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þá beri að líta til ákvæða 43. gr. laga nr. 123/2010. Í 1. og 2. mgr. ákvæðisins sé kveðið á um það hvernig sveitarstjórn beri að standa að breytingum á deiliskipulagi, telji viðkomandi sveitarstjórn þess þörf, og undir hvaða kringumstæðum grenndarkynning þurfi að fara fram. Í 3. mgr. 43. gr. komi svo fram að við útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis geti sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá kröfum 2. mgr. ákvæðisins, um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu, þegar um svo óveruleg frávík sé að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varði landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn. Með hliðsjón af þessu og orðalagi 43. gr. laga nr. 123/2010 sé það í fyrsta lagi alfarið mat og ákvörðun sveitarstjórnar hvort hún telji þörf á að láta fara fram tiltekna breytingar á deiliskipulagi og grenndarkynningu vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Í máli þessu liggja fyrir að byggingarfulltrúinn í Reykjavík taldi þess ekki þörf og því sé ljóst að hvorki hafi borið að gera breytingar á deiliskipulagi né láta fara fram grenndarkynningu vegna framkvæmda við hús stefndu. Í öðru lagi sé ljóst, með vísan til 3. mgr. 43. gr. laga nr. 123/2010, að byggingaráform stefndu hafi óumdeilanlega falið í sér óveruleg frávík, og í raun engin frávík, frá gildandi deiliskipulagi þannig að hagsmunir nágretta hafi skerst með einhverjum þeim hætti sem vísað sé til í 3. mgr. 43. gr. laga nr. 123/2010, eða á nokkurn annan hátt sem stefnendur byggja á. Af þessum sökum hafi ekkert tilefni verið til þess að gera breytingu á deiliskipulagi eða láta grenndarkynningu fara fram vegna framkvæmda við hús stefndu, enda allar samþykktar breytingar í samræmi við gildandi deiliskipulag. Vilji stefndu í þessu samhengi vísa til þess að gluggar á vesturhlið húss skerði með engu hagsmuni stefnenda. Í fyrsta lagi þá sé ekkert á um það kveðið í gildandi deiliskipulagi að ekki sé heimilt að hafa glugga á þessari hlið hússins. Í öðru lagi hafi stefnendur ekki haft réttmætar væntingar til þess að húsi stefndu yrði aldrei breytt og aldrei yrði bætt við gluggum á vesturhlið þess. Í þriðja lagi þá hafi þessir gluggar engin grenndaráhrif á stefnendur. Við hönnun hússins hafi verið reynt eftir fremsta megni að haga gluggasetningu á vesturhlið með þeim hætti að þeir væru ekki of áberandi

til vesturs. Það sé enda ljóst að slíkt hefði haft mun meiri óþægindi í för með sér fyrir stefndu en stefnendur. Allir gluggar, að undanskildum einum, séu því hafðir hátt uppi þannig að hvorki sé í raun hægt að horfa út né inn um þá við hefðbundnar aðstæður. Eini glugginn sem ekki sé hafður með þessum hætti sé gluggi á svefnherbergi. Í fjórða lagi hafi umræddir gluggar ekki í för með sér meiri áhrif á hagsmuni stefnenda en áður en húsi stefndu var breytt. Fyrir breytingar hafi húsið verið þannig að fyrir aftan bílskýli var port sem var opið til vesturs og til austurs í átt að húsinu. Jafnframt hafi verið dyr frá bílskýli inn í portið og í því sorptunnuskýli fyrir hús stefndu og inngang í geymslu. Því megi ætla að nokkur umgangur hafi verið um þetta port. Þá vilja stefndu jafnframt benda á það að eftir að viðbyggingin við hús stefndu hafi verið reist standi hún í raun á sama stað og bílskýli og port var áður, að því undanskildu að hún nái aðeins lengra til suðurs, sem sé í samræmi við gildandi deiliskipulag. Að þessu virtu megi því telja að viðbygging við hús stefndu og gluggasetning á vesturhlið þess hafi síst meiri áhrif á hagsmuni stefnenda en áður var.

Hvað varði bílastæði á lóðarhluta stefndu þá sé það í samræmi við gildandi deiliskipulag þar sem aðeins sé kveðið á um eitt bílastæði á hverjum lóðarhluta. Þrátt fyrir það sé gert ráð fyrir því að fleiri bílastæði verði á lóðarhluta stefndu þegar framkvæmdum verði lokið.

Af öllu framangreindu virtu sé ljóst að byggingaráform framkvæmdir við fasteign stefndu muni ekki hafa nein áhrif á hagsmuni stefnenda, eignarrétt eða nábylis- og grenndarrétt þeirra, eins og þau byggja á. Allar framkvæmdir og samþykkt byggingaráform á lóð stefndu séu í einu og öllu í samræmi við gildandi deiliskipulag, lög og reglur.

Með vísan til alls sem fram hefur komið liggja fyrir að stefndu í einu og öllu farið að gildandi lögum og reglum við framkvæmdir sínar, m.a. gildandi deiliskipulagi sem og samþykktum teikningum, sbr. samþykktir byggingarfulltrúa, dags. 10. maí og 4. október 2016, og byggingarleyfi, dags. 21. október 2016. Allar hugrenningar stefnenda um annað séu með öllu haldlausar, sem og tilraunir stefnenda til að rökstyðja meint ólögmati framkvæmda við hús stefndu. Beri af þeim sökum að sýkna stefndu af öllu kröfum stefnenda í máli þessu.

Stefndu krefjist málskostnaðar úr hendi stefnenda, óskipt, samkvæmt mati dómsins eða síðar framlögðum málskostnaðarreikningi að viðbættum virðisaukaskatti. Málskostnaðarkrafa stefndu sé byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Vísað sé til helstu lagaraka í umfjöllun um málsástæður. Stefndu vilji sérstaklega vísa til skipulagslaga nr. 123/2010, einkum 43. og 44. gr., laga nr. 160/2010 um mannvirki, laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, byggingarreglugerðar

nr. 112/2010 og laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

V.

Niðurstaða

Ágreiningur aðila í máli þessu snýr fyrst og fremst að því hvort umþrætt byggingarleyfi samrýmist gildandi skipulagi, en stefnendur byggja á því að byggingarleyfi samræmist ekki gildandi deiliskipulagi og því beri að ógilda það með dómi.

Við upphaf aðalmeðferðar lýsti lögmaður stefnenda því yfir að af hálfu þeirra væri fallið frá þeirri málsástæðu að auk fasteigna stefndu og stefnenda væru staðsettar á einni og sömu lóðinni fasteignirnar Traðarland 10 og 16. Engin umfjöllun verður því um þetta atriði.

Í 11. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki segir að sé mannvirki háð byggingarleyfi samkvæmt 9. gr. fari byggingarfulltrúi eða eftir atvikum Mannvirkjastofnun yfir byggingarleyfisumsókn og gangi úr skugga um að aðaluppdrættir uppfylli ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar hafi verið á grundvelli þeirra og að tilkynnt hafi verið um hönnunarstjóra mannvirkisins. Byggingarfulltrúi, eða eftir atvikum Mannvirkjastofnun, tilkynni umsækjanda skriflega um samþykkt byggingaráforma hans, enda sé fyrirhuguð mannvirkjagerð í samræmi við skipulagsáætlanir á viðkomandi svæði.

Í 13. gr. laganna segir síðan að skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis séu eftirfarandi:

1. Mannvirkið og notkun þess samræmist skipulagsáætlunum á svæðinu....

Í gildandi deiliskipulagi frá árinu 1968 fyrir einbýlishúsahverfið neðst í Fossvogi segir að á hverri lóð skuli reisa fjögur einnar hæðar einbýlishús, en lóðirnar sé heimilt að aðgreina eins og mæliblað sýni þannig að sér lóðarhluti fylgi hverju húsi og skuli sú afmörkun gerð með limgirðingum. Þá er kveðið á um það að bifreiðageymsla (eða geymslur) skuli vera í húsinu sjálfu eða áföst við það. Síðan segir að óheimilt sé að hafa meira en eina íbúð í húsinu.

Þá er kveðið á um það að steypa skuli 2,10 m háan vegg frá gólfplötu að norðanverðu á hverjum lóðarhluta og veggurinn skuli vera 22 m langur og gluggalaus.

Breytingar voru gerðar á deiliskipulaginu árið 2000 og aftur 2007. Nýtingarhlutfall lóða var hækkað í 0,3 og byggingarreitir stækkaðir. Annað var óbreytt áfram og óheimilt að hafa fleiri en eina íbúð í hverju húsi.

Stefnendur byggja á því að viðbygging sú sem hér um ræðir sé sjálfstæð íbúð en því er mótmælt af hálfu stefndu.

Í samþykktu byggingarleyfi er heimilað að reisa 246,1 m² viðbyggingu í staðinn fyrir eldri bílageymslu vestanmegin á lóð stefndu. Fram kemur á samþykktum teikningum lýsing á fyrirhugðum framkvæmdum og þar segir:

„Um er að ræða að búa til svokallað „kynslóðahús“ þar sem 3 kynslóðir búa saman. Byggt er við núverandi íbúðarhús sem reist var 1973. Núverandi bílageymsla, byggða á sama tíma og íbúðarhús, verður rifin og einnig sambyggð bílageymsla sem var breytt úr „porti“ í bílageymslu. Með niðurrifi þessara bygginga skapast rými fyrir viðbygginguna. Viðbyggingin er íbúðarhluti sem verður órjúfanlegur hluti af núverandi íbúðarhúsi. Léttbyggð tengibygging sem hýsir nýtt andyri tengir þessar tvær meginbyggingar saman. Nýr bílskúr er endurbyggður í norðurhluta byggingarreits.“

Eins og rakið hefur verið er gert ráð fyrir að þrjár kynslóðir búi í húsinu og eignarhald hússins er þannig að Mikael Smári og Rosemary Lea eiga hvort um sig 33,3350% eignarinnar. Þau afsöluðu með afsali dagsettu 10. nóvember 2017, hvort um sig 16,67% af sínum eignarhluta til stefndu Mikael Marlies Karlssonar og Barböru Belle Nelson ásamt öllum tilheyrandi réttindum og sameign, samtals 33,33% heildareignarinnar. Umrætt afsal fór því fram eftir að fyrir lá frávísunarúrskurður kærunefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 21. júlí 2017.

Stefnendur telja hið samþykta byggingarleyfi fela í sér heimild til að byggja tvær íbúðir með takmarkaðri tengingu og að orðnotkunin kynslóðahús breyti ekki þeirri staðreynd. Þá kveða þau stefndu hafa farið á svig við skilmála deiliskipulagsins þar sem kveðið sé á um óbrotinn steypant og gluggalausann vegg norðanmegin á lóðarhlutanum. Stefndu gefa þá skýringu að vegna framkvæmda hafi veggurinn verið rofinn tímabundið. Þá gera stefnendur þær athugasemdir við 5 metra langan vegg við nýju viðbygginguna og við lóðarmörk Traðarlands 12 að hann sé ekki í samræmi við skilmála deiliskipulags. Þar sem engin breyting hafi verið gerð á deiliskipulagi vegna framkvæmdanna og þar sem ekki hafi farið fram grenndarkynning vegna þeirra, sbr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, beri að fallast á stefnukröfur stefnenda. Þá vísa stefnendur til þess að í stað bílageymslu á vesturhluta lóðarhlutans rísi nú ný íbúð og á vesturglugga hennar verði gluggar sem snúi beint að fasteign stefnenda.

Stefnendur telja að sú staðreynd að eftir breytingar verði tvær íbúðir að Traðarlandi 12 muni hafa veruleg neikvæð áhrif á hagsmuni sína, allur umgangur verði meiri og til dæmis sé aðeins gert ráð fyrir einu bílastæði á lóðarhluta Traðarlands 12.

Í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir að telji sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi skuli fara um breytinguna eins og um nýtt skipulag væri að ræða. Í 2. mgr. 43. gr. segir að telji sveitarstjórn að gera

þurfi breytingu á samþykktu deiliskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. gr. laganna skuli fara fram grenndarkynning. Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skuli taka mið af því að hve miklu leyti tillagan víki frá notkunn, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Í 3. mgr. 43. gr. segir síðan að við útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis geti sveitarstjórn vikið frá kröfum 2. mgr. um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávík sé að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varði landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

Af svari byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar við erindi stefnenda frá 23. febrúar 2017, má ráða að ekki sé verið að víkja frá kröfum 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga með vísan til 3. mgr. 43. gr. þar sem ekki sé verið að breyta umræddu einbýlishúsi í tvíbýlishús og byggingarleyfið sé því í samræmi við skilmála gildandi skipulags. Síðan segir að í þeim tilvikum þegar umsókn um byggingarleyfi samræmist skilmálum gildandi deiliskipulags sé hún ekki grenndarkynnt. Í svari byggingarfulltrúa er enginn frekari rökstuðningur eða tekin afstaða til einstakra athugasemda og atriða í kæru stefnenda vegna framkvæmdaleyfisins.

Dómurinn telur að það sem hér skipti meginmáli sé að við skoðun á aðaluppdrætti að Traðarlandi 12, breytingu/viðbyggingu, verði ekki dregin önnur ályktun en sú að um sé að ræða tvær íbúðir með sameiginlegum inngangi í tengibygginguna eða þannig hefðbundið tvíbýlishús. Á uppdrætti segir að í tengibyggingu sé „forstofa f. bæði hús“. Einnig kemur fram á teikningum að í hinni nýju viðbyggingu er gert ráð fyrir svefnherbergi, gestaherbergi/skrifstofu, baðherbergi, stofu og eldhúsi. Þá er fallist á það með stefnendum að af teikningum verði ekki annað ráðið en að unnt verði að loka milli íbúðanna tveggja sem eru aðskildar með tengibyggingunni. Aðkoma er því ekki frábrugðin því sem á við um fjölda tvíbýlishúsa. Þá verður að telja að framangreind breyting á eignarhaldi styðji þá niðurstöðu, svo og að orðið kynslóðahús sé notað til að fara í kringum reglur. Þó fallist sé á sjónarmið stefndu um að gluggar á vesturhlið nýbyggingarinnar séu ekki andstæðir skipulagsskilmálum, þá er ljóst að þeir breyta ásýnd til og frá húsinu verulega. Ekki verður fallist á það með stefndu að enga þýðingu hafi hvernig skipulag sé innanhúss og það veiti enga vísbendingu um í húsinu tvær íbúðir. Þá verður ekki fallist á að þessari niðurstöðu breyti fyrirkomulag hita- og rafmagnsintaka. Ljóst er að umræddar framkvæmdir að Traðarlandi 12 munu hafa veruleg áhrif á hagsmuni stefnenda og allur umgangur verður meiri eftir breytingar í tvær íbúðir.

Telja verður að við samþykkt framangreinds byggingarleyfis hafi ekki verið farið eftir viðkomandi lagafyrirmælum og byggingarleyfið sé í andstöðu við

gildandi deiliskipulag þar sem skýrt er kveðið á um í því að óheimilt sé að hafa fleiri en eina íbúð í hverju húsi. Óheimilt var því að víkja frá gildandi deiliskipulagi nema að undangenginni grenndarkynningu.

Það er því niðurstaða dómsins að fallast beri á dómkröfur stefnenda og fella úr gildi samþykktir byggingarfulltrúa Reykjavíkur, samþykkt dagsetta 10. maí 2016 annars vegar, þar sem veitt var byggingarleyfi fyrir 246,1 m² viðbyggingu vestan við einbýlishús nr. 12 á lóðinni nr. 10-16 við Traðarland, og hins vegar samþykkt dagsetta 4. október 2016, þar sem heimilaðar voru breytingar á áður samþykktum byggingaráformum. Þá er ógilt byggingarleyfi til handa stefndu, sem gefið var út á grundvelli nefndra ákvarðana 21. október 2016.

Að fenginni þessari niðurstöðu og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 ber að dæma stefndu til að greiða stefnendum málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn eins og nánar er kveðið á um í dómsorði.

Vegna embættisanna dómara hefur uppkvaðning dóms dregist umfram frest skv. 1. mgr. 115. gr. laga um meðferð einkamála. Aðilar eru sammála dómara um að ekki sé þörf á endurflutningi málsins.

Þórður Clausen Þórðarson kveður upp dóminn.

Dómsorð:

Felldar eru úr gildi samþykktir byggingarfulltrúa Reykjavíkur, samþykkt dagsett 10. maí 2016 annars vegar, þar sem veitt var byggingarleyfi fyrir 246,1 m² viðbyggingu vestan við einbýlishús nr. 12 á lóðinni nr. 10–16 við Traðarland, og hins vegar samþykkt dagsett 4. október 2016, þar sem heimilaðar voru breytingar á áður samþykktum byggingaráformum. Þá er ógilt byggingarleyfi til handa stefndu sem gefið var út á grundvelli nefndra ákvarðana 21. október 2016.

Stefndu, Mikael Smári Mikaelsson, Rosemary Lea Jones, Mikael Marlies Karlsson og Barbara Belle Nelson, greiði stefnendum, Jóhanni Friðrik Haraldssyni og Bryndísi Haraldsdóttur, 900.000 krónur í málskostnað.

Þórður Clausen Þórðarson