

LANDSRÉTTUR

Dómur fimmtudaginn 3. október 2024.

Mál nr. 331/2023:

Bjarnfríður Hlöðversdóttir

(Eva B. Helgadóttir lögmaður,

Stefán Árni Auðólfsson lögmaður, 2. prófmál)

gegn

Lindu Kristínu Kristmannsdóttur,

Geir Þorsteinssyni,

Barða Halldórssyni og

Hólmfríði Kristjánsdóttur

(Leó Daðason lögmaður)

Lykilorð

Eignarréttur. Grennd. Dagsektir.

Útdráttur

L o.fl., eigendur parhúss í Kópavogi, höfðu mála á hendur B, eiganda fasteignar á aðliggjandi lóð, og kröfðust þess að henni yrði gert að klippa og fjarlægja trjágróður á lóð sinni með tilteknum hætti. Byggðu L o.fl. á því að trjágróður á lóð B skyggði nær algerlega á dagsbirtu, sól og útsýni á lóðum L o.fl. og að óþægindi vegna hans væru mun meiri en L o.fl. þyrftu að þola samkvæmt reglum nábylisréttar. Með dómi héraðsdóms var fallist á þessar málsástæður L o.fl. Var B var gert að klippa trjágróður þannig að innan við fjóra metra frá lóðamörkum fasteigna aðila skyldi hæð trjáa ekki vera hærri en í 48,6 metra hæð yfir sjávarmáli og halla síðan með 53° halla fjórum metrum frá lóðamörkum og í 54 metra hæð yfir sjávarmáli, auk þess sem trén á lóðinni skyldu að öðru leyti ekki vera hærri en í 54 metra hæð yfir sjávarmáli. Með dómi Landsréttar var staðfest niðurstaða héraðsdóms varðandi þau tré sem voru innan við fjóra metra frá lóðamörkum. B var hins vegar sýknuð af kröfu L o.fl. um önnur tré á lóð hennar. Taldi rétturinn að L o.fl. hefðu ekki sýnt fram á að skuggavarpi af þeim trjám myndi valda verulegum óþægindum umfram það sem almennt mætti vænta í þéttbýli, eftir að tré innan við fjóra metra frá lóðamörkum hefðu verið klippt.

Dómur Landsréttar

Mál þetta dæma landsréttardómararnir Arnfríður Einarsdóttir og Kjartan Bjarni Björgvinsson og Brynjar Þór Jónasson skipulags- og byggingafræðingur.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Áfrýjandi skaut málinu til Landsréttar 2. maí 2023 að fengnu áfrýjunarleyfi. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Reykjaness 4. janúar 2023 í málinu nr. E-1580/2022.

- 2 Áfrýjandi krefst sýknu af öllum kröfum stefndu og málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.
- 3 Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Landsrétti.
- 4 Í upphafi aðalmeðferðar gengu dómendur á vettvang ásamt aðilum máls og lögmönnum þeirra.

Málsatvik og sönnunarfærsla

- 5 Mál þetta lýtur að ágreiningi á milli eigenda aðliggjandi lóða. Áfrýjandi er eigandi hússins að [...] í Kópavogi en stefndu parhússins við [...] og [...] í sama bæ, þannig að stefndu Linda Kristín og Geir eiga fasteignina [...] en stefndu Barði og Hólmfríður [...].
- 6 Húsið að [...] var reist árið 1952 en áfrýjandi mun hafa eignast það árið 1976. Parhúsið að [...] og [...] var byggt á árunum 1997 til 1998. Stefndu Linda Kristín og Geir keyptu sína fasteign árið 2020 en stefndu Barði og Hólmfríður festu kaup á sinni fasteign 2009. Lóðamörk fasteignanna eru samliggjandi til suðurs og vesturs, þannig að parhús stefndu stendur norðan og austan við hús áfrýjanda. Bæði húsin standa í brekku og stendur parhús stefndu ofan við hús áfrýjanda.
- 7 Lóðin sem hús áfrýjanda stendur á mun hafa orðið til við gerð erfðaleigusamnings árið 1938. Áfrýjandi og Kópavogsbær gerðu með sér samning árið 1992 þar sem erfðaleigusamningurinn var felldur úr gildi og tekið fram að gerður yrði lóðarleigusamningur fyrir lóð undir hús áfrýjanda. Erfðaleigusamningurinn og lóðarleigusamningurinn sem vísað er til í samningnum frá 1992 eru ekki lagðir fram í málinu. Árið 2022 gerðu áfrýjandi og Kópavogsbær með sér nýjan lóðarleigusamning og er efni hans lýst í hinum áfrýjaða dómi.
- 8 Á lóð áfrýjanda er mikill og þéttur trjágróður og eiga flest trén það sammerkt að vera afar há. Toppar hæstu trjáanna ná nokkru upp fyrir parhús stefndu, þótt það hús standi töluvert ofar í landinu.
- 9 Í matsgerð Kristins Eiríkssonar byggingarverkfræðings, sem dómkvaddur var að beiðni stefndu til að vinna matsgerð í málinu, segir meðal annars að matsmanni teljist svo til að um 45 tré séu á lóðinni við [...] á svæði sem nái fjóra metra frá lóðamörkum við parhús stefndu sem séu hærri en 1,8 metrar. Toppar flestra þessara trjáa séu í 60 metra hæð yfir sjávarmáli eða ofar. Þetta eigi við um bæði barrtré og aspir suður af [...] og [...], en trén vestur af séu nokkru hærri eða í um og yfir 62,5 metra hæð yfir sjávarmáli. Það þýði að toppar trjáa á lóðinni við [...] séu 11 til 13 metrum ofar en svalir á annarri hæð parhússins við [...] og [...].
- 10 Í niðurstöðu matsgerðarinnar kemur fram að trén sem eru næst lóðamörkum stefndu vaxi yfir á lóð þeirra og sama máli gegni um rætur trjáanna. Þá valdi öll trén sem eru á svæðinu innan við fjóra metra frá lóðamörkunum miklu skuggavarpí á lóð stefndu, en

Þegar trén séu í blóma sé ekkert útsýni frá lóðum stefndu nema rétt til austurs og suðausturs.

- 11 Málsatvikum og málsástæðum aðila er að öðru leyti gerð skil í hinum áfrýjaða dómi.

Niðurstaða

- 12 Með hinum áfrýjaða dómi var áfrýjandi sýknuð af aðalkröfu stefndu en varakrafa þeirra tekin til greina með tilteknum hætti. Þá var vísað frá dómi kröfu stefndu um að áfrýjandi yrði dæmd til að klippa og fjarlægja trjágróður og rætur sem vaxið hefðu yfir lóðamörk fasteignar hennar að [...] inn á lóð parhúss stefndu að [...] og [...]. Þar sem stefndu hafa ekki áfrýjað héraðsdómi fyrir sitt leyti er einungis varakrafa þeirra, sem héraðsdómur tók til greina, til úrlausnar fyrir Landsrétti.
- 13 Í máli þessu reynir á þá hagsmuni áfrýjanda að nýta fasteign sína á þann hátt sem hún kys og telur þjóna sér best. Sá réttur nýtur verndar 72. gr. stjórnarskrárinnar en takmarkast jafnframt af nábylis- og grenndarhagsmunum stefndu til að njóta friðar á eign sinni og nýta hana á þann hátt sem venjulegt má teljast, en þeir hagsmunir njóta verndar sama stjórnarskrárákvæðis, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 17. desember 2020 í máli nr. 25/2020.
- 14 Þegar lagt er mat á innbyrðis vægi þessara hagsmuna hefur almennt verið miðað við að eigendur fasteigna megi gera ráð fyrir einhverju óhagræði vegna sambylis við annað fólk og þeir geti ekki krafist úrbóta af hálfu nágranna vegna óþæginda, nema óþægindin teljist veruleg og meiri en með réttu megi vænta, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 1971 sem birtur er á blaðsíðu 1189 í dómasafni réttarins það ár í máli nr. 43/1970 og dóm Hæstaréttar frá 17. janúar 2013 í máli nr. 424/2012.
- 15 Með vísan til framlagðrar matsgerðar dómkvadds matsmanns og þess sem dómendur sáu við vettvangsgöngu er ljóst að trjágróður á lóð áfrýjanda varpar svo miklum skugga á lóðir stefndu að þau geta ekki nema að litlu leyti notið sólar á lóðum sínum og svölum. Fallist er á það með stefndu að það takmarki verulega möguleika þeirra til að njóta þar útivistar og að óhagræði þeirra sé meira en þau þurfa að þola samkvæmt reglum nábylisréttar.
- 16 Krafa stefndu um að áfrýjanda verði gert að klippa þau 45 tré sem gróðursett hafa verið á lóð áfrýjanda að [...] innan við fjóra metra frá mörkum lóðarinnar og lóða stefndu að [...] og [...] þannig að þau standi ekki hærra en 48,6 metra yfir sjávarmáli og halli síðan með 53° halla fjórum metrum frá lóðamörkum og í 54 metra hæð yfir sjávarmáli verður því tekin til greina, enda fær þessi krafa nokkra stoð í ákvæði 7.2.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og ákvæði 68.3 í eldri byggingarreglugerð nr. 441/1998 sem telja verður að endurspegli að þessu leyti almenn viðmið á sviði nábylisréttar. Er þá og til þess að líta að áfrýjandi hefur ekki fært sönnur að þeirri staðhæfingu sinni, til dæmis með öflun matsgerðar, að það muni drepa trén að klippa þau.

- 17 Á hinn bóginn verður ekki á það fallist að áfrýjanda verði gert að klippa öll önnur tré á lóðinni þannig að þau verði ekki hærri en í 54 metra hæð yfir sjávarmáli. Er þar litið til þess að alvanalegt er að tré, sem standa lengra inni á lóðum en fjóra metra frá lóðamörkum séu hærri, auk þess sem engin skráð viðmið renna stoðum undir kröfu stefndu að þessu leyti. Stefndu hafa því ekki sýnt fram á að skuggavarp af þeim trjám muni valda verulegum óþægindum umfram það sem almennt má vænta í þéttbýli, eftir að tré innan við fjóra metra frá lóðamörkum hafa verið klippt. Verður áfrýjandi því sýknuð af þessum kröfuflið stefndu. Þá þykir fjárhæð dagsekta og sá tímafrestur sem áfrýjanda er gefinn hæfilega ákveðinn í héraðsdómi. Verða ákvæði hans þar um því staðfest eins og í dómsorði greinir.
- 18 Ákvæði hins áfrýjaða dóms um málskostnað verður staðfest. Rétt þykir að málskostnaður fyrir Landsrétti falli niður.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Bjarnfríður Hlöðversdóttir, skal klippa þau tré sem gróðursett hafa verið á lóð áfrýjanda að [...] í Kópavogi innan við fjóra metra frá mörkum lóðarinnar og lóða stefndu, Lindu Kristínar Kristmannsdóttur, Geirs Þorsteinssonar, Barða Halldórssonar og Hólmsfríðar Kristjánsdóttur að [...] og [...] í Kópavogi, þannig að þau standi ekki hærri en 48,6 metra yfir sjávarmáli og halli síðan með 53° halla fjórum metrum frá lóðamörkum og í 54 metra hæð yfir sjávarmáli.

Klipping trjánna skal fara fram innan þriggja mánaða frá uppsögu dóms þessa en ella greiði áfrýjandi dagsektir að fjárhæð 35.000 krónur til stefndu.

Áfrýjandi er sýknuð af þeirri kröfu stefndu að henni verði gert að klippa önnur tré á lóð sinni að [...] í Kópavogi en að framan greinir.

Ákvæði hins áfrýjaða dóms um málskostnað skal vera óraskað.

Málskostnaður fyrir Landsrétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 4. janúar 2023

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 1. september 2022 og dómtekið 1. desember 2022.

Stefnendur eru Geir Þorsteinsson, kt. [...], og Linda Kristmannsdóttir, kt. [...], bæði til heimilis að [...] í Kópavogi, og Barði Halldórsson, kt. [...], og Hólmsfríður Kristjánsdóttir, kt. [...], bæði til heimilis að [...] í Kópavogi.

Stefnda er Bjarnfríður Hlöðversdóttir, kt. [...], [...] í Kópavogi.

Dómkröfur stefnenda eru þær aðallega að stefndu verði með dómi gert skylt að fjarlægja trjágróður sem gróðursettur hefur verið á lóð stefndu við [...] í Kópavogi innan við fjóra metra frá mörkum þeirrar lóðar og lóða stefnenda að [...], og að stefndu verði gert skylt að klippa og snyrta öll tré sem gróðursett hafa verið á fasteign stefndu að [...] í Kópavogi niður í hæð sem er 54 m.y.s., að viðlögðum dagsektum, 70.000 krónum á dag, sem renni til stefnenda.

Til vara er þess krafist að stefndu verði með dómi gert skylt að klippa trjágróður sem gróðursettur hefur verið á lóð stefndu við [...] í Kópavogi innan við fjóra metra frá mörkum þeirrar lóðar og lóða

stefnenda að [...] þannig að hann standi ekki hærra en 1,8 metra frá jörðu, og að stefndu verði gert skylt að klippa og snyrta öll tré sem gróðursett hafa verið á fasteign stefndu að [...] í Kópavogi niður í hæð sem er 54 m.y.s., að viðlögðum dagsektum, 70.000 krónum á dag, sem renni til stefnenda. Í báðum tilvikum krefjast stefnendur þess að stefnda verði dæmd til að klippa og fjarlægja trjágróður og rætur sem vaxið hafa yfir lóðamörk frá fasteign hennar að [...], Kópavogi, og inn á lóð fasteignanna að [...] í Kópavogi. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu að mati dómsins eða samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Stefnda gerir þá kröfu að verða sýknuð af öllum kröfum stefnenda, og að stefnendur verði dæmdir til greiðslu málskostnaðar.

Málsatvik og sönnunarfærsla:

Stefnendur eru eigendur parhúsanna nr. [...] og [...] við [...] í Kópavogi, en stefnda er eigandi fasteignarinnar að [...] í Kópavogi. Lóðamörk fasteignanna eru samliggjandi til suðurs og vesturs, og standa parhúsin, sem eru á tveimur hæðum, norðan og austan við [...]. Á lóðamörkum og inni á lóð [...] er mikið af hávöxnum trjágróðri, og eru hæstu trén nokkru hærra en parhúsin að [...], þótt parhúsin standi mun hærra í landinu sé miðað við grunnflöt húsanna.

Þann 31. mars 2022 undirritaði stefnda nýjan lóðarleigusamning um lóðina að [...] í Kópavogi og er flatarmál lóðarinnar ca. 1426 fm. Fram kemur í lóðarleigusamningi að lóðarhafa sé skylt að hlíta deiliskipulagsskilmálum, almennum úthlutunarskilmálum og samþykktum byggingarnefndar- og séruppráttum varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar. Er leigutíminn til 50 ára frá 1. ágúst 2018. Í 3. gr. samningsins segir að lóðarhafi taki við lóðinni í því ástandi sem hún sé í við afhendingu hennar og að lóðarhafa sé skylt að hlíta skilmálum sem um lóðina gilda, og í 16. gr. segir að með lóðarleigusamningnum séu felldir úr gildi eldri samningar um sömu lóð.

Með bréfi lögmanns stefnenda 10. júlí 2020, var stefndu bent á að auk þess sem sólar nyti lítið vegna hæðar trjáanna, þá fylgdi þeim meiri óþægindi og óþrifnaður en eðlilegt væri. Ítrekaðar tilraunir hafi verið gerðar til viðræðna, án árangurs, og því væri sú krafa gerð að trén yrði felld og/eða grisjuð.

Með matsbeiðni, sem send var Héraðsdómi Reykjaness 27. nóvember 2020, fóru stefnendur þess á leit að skipaður yrði matsmaður til að meta hæð og umfang trjágróðurs, mæla staðsetningu hans, og leggja mat á það hvaða áhrif þetta hefði á lóð matsþola. Af hálfu dómsins var Kristinn Eiríksson byggingarverkfræðingur skipaður til verksins.

Í matsgerð dómkvadds matsmanns, frá apríl 2022, kemur meðal annars fram að hávaxin tré sunnan megin væru flest með toppana í 60 metra hæð yfir sjávarmáli (m.y.s.) eða ofar, en trén vestan megin nokkuð hærra, eða um og yfir 62,5 m.y.s. Toppar trjáa á lóð [...] væru því 11–13 metrum ofar en svalirnar á annarri hæð parhúsanna að [...] og [...]. Lagði matsmaður til í þessu sambandi, og til að uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar, að klippa og snyrta allan gróður og tré á lóðamörkum, þannig að hann yrði ekki hærra en sem nemur 1,8 m, á svæði sem nái frá lóðamörkum og fjóra metra inn á lóð [...]. Þá skyldi klippa öll tré niður í 54 m.y.s. til þess að birtu gætti á veröndum parhúsanna að [...] og [...], frá apríl hvert ár til loka ágúst.

Vettvangsskoðun fór fram fyrir aðalmeðferð málsins þann 30. nóvember 2022. Vitnaskýrslu gaf matsmaður, Kristinn Eiríksson byggingarverkfræðingur.

Málsástæður og lagarök stefnenda:

Stefnendur byggja kröfur sínar aðallega á almennum ólögfestum reglum nábylisréttar. Einnig vísa stefnendur til ákvæða byggingarreglugerða, sem endurspeglir í raun hefðbundin grenndarsjónarmið sem taka beri mið af við túlkun á því hvaða grenndaráhrif nágrennar þurfi ekki að þola. Í því sambandi er m.a. vísað til greinar 7.2.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 þar sem fram koma takmörk á því hvað sé heimilt þegar kemur að því að planta trjám á lóðum með tilliti til aðliggjandi lóða. Samkvæmt henni mega tré við lóðamörk ekki vera hærra en 1,8 m nema lóðarhafar séu sammála um annað. Þá er tekið fram að hávöxnum trjám megi ekki planta nær lóðamörkum en fjórum metrum. Einnig kemur fram að við staðsetningu trjáa, sem er ætlað að vaxa frjálst, sé skylt að taka tillit til skuggavarps á nágrennalóðum. Þá er lóðarhafa skylt

að halda vexti trjáa innan lóðarmarka. Stefnendur vísa einnig til 3. mgr. 68. gr. eldri byggingarreglugerðar nr. 441/1998 sem sé efnislega samhljóða framangreindu ákvæði í nýrri byggingarreglugerð hvað það varðar að hæð trjáa sem plantað er við lóðamörk skuli ekki vera meiri en 1,8 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Lóðarhafa sé og skylt að halda vexti trjáa og runna innan lóðarmarka sinna og þá hafi viðmiðunin verið þrjár metrar.

Stefnendur telja ljóst að trjágróður á lóð stefndu sé ekki í samræmi við þessi viðmið. Fyrir liggi samkvæmt dómkvaddri matsgerð að hæð og umfang trjágróðurs á lóð stefndu geri það að verkum að nær algerlega skyggi á dagsbirtu, sól og útsýni á lóðum stefnenda, auk þess sem verulegur óþrifnaður sé af trjágróðrinum þar sem trjágróður og rætur vaxi inn á lóðir stefnenda. Þá liggi fyrir að hæð trjágróðurs við lóðamörk sé mun meiri en 1,8 metrar en einnig sé ljóst að fjöldamörg hávaxin tré séu nær lóðamörkum en fjórir metrar. Telja stefnendur að trjágróður á lóð stefndu raski þannig verulega hagsmunum stefnenda.

Stefnendur byggja á því að þau eigi lögvarinn rétt til þess að nýta fasteignir sínar með eðlilegum hætti til útiveru og annarra athafna, en það geti þau ekki að óbreyttu ástandi. Stefnendur vísa til þess að umræddur trjágróður skerði nýtingarmöguleika fasteigna þeirra með svo veigamiklum hætti að það fari gegn almennum reglum nábylisréttar. Samkvæmt almennum ólögfestum reglum nábylisréttar beri stefndu að taka tillit til nágretta sinna og ráðast í aðgerðir til þess að koma í veg fyrir tjón eða óþægindi nágretta. Óþægindi af trjágróðri á lóð stefndu séu veruleg og viðvarandi og mun meiri en stefnendur þurfi að þola. Íbúar í þéttbýli megi almennt búast við því að fá notið sólar, birtu, útsýnis og annarra réttinda sem fasteignum þeirra fylgi án verulegrar skerðingar. Staðan sé hins vegar sú að hæð og staðsetning trjágróðurs á lóð stefndu geri það að verkum að nær algjörlega skyggi fyrir dagsbirtu og sól á verönd á lóðum stefnenda, frá hádegi yfir sumarið og svo stuttu síðar af svölum á annarri hæð hússins. Þessu til frekari rökstuðnings vísa stefnendur til loftmyndar þar sem megi sjá að vart sjáist í íbúðarhúsi stefndu vegna gífurlega þétts og mikils trjágróðurs sem og til umfjöllunar í matsgerð.

Stefnendur byggja á því að óþægindin af trjágróðri stefndu séu veruleg í skilningi nábylisréttar og mun meiri en stefnendur megi búast við. Telja stefnendur að þeir megi almennt vænta þess að sól skíni á verandir þeirra um miðjan dag ef sólar njóti við á annað borð. Að mati stefnenda sé það hafið yfir allan skynsamlegan vafa að svo sé ekki og telja stefnendur að niðurstaða dómkvadds matsmanns renni stoðum undir kröfugerð stefnenda í öllum atriðum. Stefnendur vísa til þess að stefndu sé óheimilt að rækta trjágróður þannig að sólar njóti ekki við á lóðum stefnenda en hæð og staðsetning trjáanna valdi því að réttur stefnenda til sólar og birtu sé stórlega skertur, sem einnig valdi því að útsýni sé skert að öllu leyti til suðurs og vesturs. Byggja stefnendur á því að þetta brjóti gegn ólögfestum reglum um grenndarrétt, en vísa einnig til þess að trjágróðurinn sé að hluta til orðinn líflaus vegna þéttleika sem og að trjágróður og rætur vaxi frá lóð stefndu og inn á lóðir stefnenda og sé það m.a. staðfest í niðurstöðu dómkvadds matsmanns.

Stefnendur vísa til umfjöllunar í matsgerð dómkvadds matsmanns, þar sem tekið sé fram með vísan til ljósmynda að þegar staðið er á svölum á húsum stefnenda megi sjá að trjágróður á lóð stefndu sé kominn langt upp fyrir húsin og skerði algerlega útsýni til suðurs og vesturs, þrátt fyrir að um 12 – 13 metra hæðarmunur sé á götunum framan við hús stefndu og stefnenda. Þá taki matsmaður einnig fram að það sjáist á ljósmyndum að mikið lauf og annar óþrifnaður komi frá trjágróðrinum yfir á verandir stefnenda.

Eins og fram komi í framlagðri matsgerð í matslið 1 og fylgiskjali 1 sé hæð trjágróðursins afar mikil, eða um og yfir 60 metrar m.y.s. en toppar trjáa á lóð [...] séu 11 – 13 metrum ofar en svalirnar á annarri hæð í húsum stefnenda að [...] þrátt fyrir mikinn hæðarmun á lóðunum. Þá taki matsmaður sérstaklega fram að umfang þessara háu trjáa sé með þeim hætti að þau þekja nánast allan garðinn að [...] og hindri útsýni og birtu. Þá taki matsmaður fram að nokkur tré í þessari hæð séu á svæði innan við þrjá metra frá lóðamörkum og nokkur til viðbótar ef farið er fjóra metra frá lóðamörkum. Þá tekur matsmaður fram að það séu um 45 tré sem séu á svæði frá lóðamörkum og að fjögurra metra línu sem séu hærri en 1,8 metrar og þurfi að halda niðri með klippingum.

Þá vísa stefnendur til matsliðar 2 og niðurstöðu dómkvadds matsmanns, þar sem tekið sé fram að trjágróður og rætur hafi vaxið yfir á lóðir stefnenda. Vísar matsmaður í rökstuðningi sínum til ljósmynda

af trjágróðri á lóðamörkum sem hafi tilhneigingu til þess að vaxa í þá átt þar sem enginn gróður sé. Þá taki matsmaður fram að það sé ljóst að það séu rætur inni á lóðum stefnenda frá trjám á lóð stefndu.

Þá vísa stefnendur einnig til matsliðar 3 og niðurstöðu dómkvadds matsmanns, þar sem matsmaður leggi mat á áhrif hæðar, staðsetningar og umfangs trjágróðurs á lóð stefndu. Í umfjöllun matsmanns komi fram að háu trén á lóð [...] hafi margvísleg áhrif. Í fyrsta lagi vaxa þau sem eru næst lóðamörkum yfir á lóðir stefnenda og ræturnar gera það líka. Í öðru lagi séu önnur tré á lóð stefndu sem ekki valdi minni vandkvæðum en öll háu trén á lóðinni [...], nefnilega miklu skuggavarpí á lóðir stefnenda, auk þess að þegar trén séu í blóma, þá sé ekkert útsýni frá þessum lóðum nema rétt til austurs og suðausturs. Er það niðurstaða matsmanns að „umfang háu trjáanna á lóð [...] er slíkt að þetta er eins og „veggur““, líkt og segir orðrétt í niðurstöðu matsmanns í matsgerð. Í því samhengi vísar matsmaður meðal annars til þess að hæð trjáa á lóð [...] séu 11 -13 metrum ofan við svalir á efri hæð á húsum stefnenda sem eru í hæð 49,5 m.y.s. en 13,7–15,7 metrum hærrí en gólfplata neðri hæðar sem er í hæð 46,8 m.y.s.

Varðandi skuggavarp þá vísa stefnendur til umfjöllunar í matsgerð dómkvadds matsmanns, en þar komi fram að hæsta staða sólar sé um 49° yfir sjónbaugnum í júní samkvæmt almanaki Háskóla Íslands. Ef toppar trjáa til suðurs af [...] séu í 45° frá svölunum þá skíni sól á svalirnar í rúma tvo mánuði frá miðjum maí og út júlí á hverju ári. Á neðri hæð húsanna, þar sem er pallur, skíni aðeins sól á morgnana þar sem trén eru ekki að skyggja á en upp úr hádegi hverfi hún. Stefnendur vísa til niðurstöðu matsmanns en þar sé tekið fram að það sé ljóst að fasteignir stefnenda skerðast verulega vegna umfangs og hæðar gróðurs á lóð stefndu. Þá taki matsmaður fram að þegar sól sé komin í vestur sé hún mun lægra á lofti en um miðjan dag og sé því staðan enn verri á vesturhlíð húss [...] og þar gætir aldrei sólar.

Einnig byggja stefnendur á því varðandi aðalkröfu sína að hagsmunir stefndu af því að halda umræddum trjágróðri séu engir, enda sé trjágróðurinn að stórum hluta líflaus vegna þéttleika og umfangs hans og verði ekki séð að hann þjóni neinum öðrum tilgangi en að vera til skrauts í garði stefndu. Þá megi þess geta að umræddur trjágróður standi of þétt þannig að trjágróðurinn sé meira og minna vanskapaður vegna þrængsla. Í matsgerð hins dómkvadda matsmanns sé komist að sömu niðurstöðu.

Varðandi þann þátt kröfugerðar stefnenda að allur trjágróður fjær lóðamörkum en fjórir metrar verði snyrtur og klipptur niður í hæðina 54 m.y.s., þá sé vísað til matsgerðar, sem og fylgiskjals 1 með matsgerð. Þar sé að finna hnit á teikningu ásamt hnitaskrá þar sem hnit séu ekki tilgreind. Tekið sé fram að um gríðarlegt magn af trjágróðri sé að ræða á lóðinni en sérstaklega eru hnitasettir og hæðarmældir hæstu toppar trjáa í matsgerð inni á lóð stefndu til þess að mæla skuggavarpíð, en einnig hafi allur trjágróður fjóra metra frá lóðamörkum verið hnitasettur.

Með vísan til framangreinds telja stefnendur hafið yfir allan vafa að krafa um að allur trjágróður innan við fjóra metra frá lóðamörkum verði fjarlægður sé reist á traustum grunni, enda um viðvarandi og veruleg óþægindi að ræða sem stefnendur eigi ekki að þurfa að búa við. Stefnendur byggja aðalkröfu sína á því að ekki sé unnt að klippa eða snyrta trén heldur þurfi að fjarlægja þau þar sem það liggja ljóst fyrir að hinum umrædda trjágróðri hafi ekki verið sinnt um langt skeið og sé ekki hægt að draga úr þessum óþægindum með öðrum hætti þannig að viðunandi ástandi verði náð. Auk þess liggja fyrir að trjágróðurinn sé að mestum hluta líflaus vegna þéttleika, sbr. fyrirbyggjandi matsgerð um það atriði en matsmaður tekur sérstaklega fram að það sé eftirtektarvert að grenitrén séu líflaus og þá sér í lagi neðri hlutinn þar sem þau fá litla sem enga birtu.

Einnig byggja stefnendur á því að hæð og umfang trjágróðursins á lóð stefndu brjóti gegn forsendum í deiliskipulagi Digraneshlíða. Samkvæmt ákvæði 1. greinar gildandi deiliskipulags Digraneshlíða sé eitt meginmarkmiða þess að nýta sem best eða virkja þá staðhætti sem fyrir séu innan skipulagsmarka í þágu þeirra sem þar búa. Er þar sérstaklega tilteknir sérstakir þættir í því sambandi eða halli landsins, afstaða gagnvart sól, einstakt útsýni og þó nokkur trjá- og runnagróður sem sé til staðar. Svo segir að dreifingu byggðar og þéttleika sé hagað með tilliti til þessara atriða. Í 6. gr. gildandi deiliskipulags sé svo kveðið á um það að útsýni frá svæðinu sé einstaklega fjölbreytilegt og fagurt og einkum sé allvíðsýnt ofan við [...]. Þá sé tekið fram í sama ákvæði að með skipulagsgerðinni sé reynt að tryggja sem flestum gott útsýni, með hagnýtingu smárra húsaeyninga, innbyrðis afstöðu þeirra og hæðarsetningu. Stefnendur

vísa einnig til þess að stefnda hafi gert nýjan lóðarleigusamning þann 31. mars 2022 þar sem stefndu sé gert skylt að hlíta deiliskipulagsskilmálum um frágang lóðar.

Stefnendur telja einsýnt með hliðsjón af staðsetningu lóða þeirra, miðað við halla landsins og þau sjónarmið sem ráða ferðinni í skipulagningu hverfisins varðandi útsýni, sbr. framangreint, að stefndu sé skylt að byrgja sem minnst útsýni og valda sem minnstu skuggavarpri á lóðir þeirra. Sérstaklega er tekið fram af hálfu stefnenda að húseignir þeirra standa efst í brekku og engar aðrar fasteignir skyggi á útsýni til suðurs og vesturs. Með því að trjágróður á lóð stefndu skerði mjög útsýni, valdi miklu skuggavarpri á lóðir stefnenda sem og óþrifnaði á lóðinni, svo að þau geti ekki nýtt verandir sínar til útiveru, skerði það verulega nýtingarmöguleika á fasteignum stefnenda. Þá vísa stefnendur einnig til þess að umfang og hæð umrædds trjágróðurs á lóð stefndu sé langt umfram það sem má sjá á viðkomandi svæði.

Stefnendur byggja á því að kröfur þeirra um dagsektir upp á 70.000 krónur á dag styðjist við 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Byggja stefnendur á því að fjárhæð dagsektanna teljist hæfileg að teknu tilliti til atvika í máli þessu.

Varðandi þá kröfu stefnenda að stefnda verði dæmd til að klippa og fjarlægja trjágróður og rætur sem vaxið hafa yfir lóðamörk frá fasteign hennar að [...], Kópavogi, og inn á lóð fasteignanna að [...] í Kópavogi, þá byggja stefnendur á því að stefndu beri að halda vexti trjáa innan sinna lóðarmarka samkvæmt almennum ólögfestum reglum nábylisréttar. Til stuðnings þessari kröfu sinni vísa stefnendur einnig til niðurstöðu dómkvadds matsmanns en matsmaður telur ljóst að trjágróður og rætur hafi vaxið yfir á lóð stefnenda. Að öðru leyti vísa stefnendur til sömu málsástæðna og varðandi aðalkröfu sína.

Stefnendur byggja varakröfu sína á öllum sömu málsástæðum og vegna aðalkröfu þeirra. Vísa stefnendur einkum til niðurstöðu matsgerðar varðandi þau áhrif sem trjágróður á lóð stefndu hefur á fasteignir stefnenda.

Um lagarök vísa stefnendur til almennra ólögfesta reglna nábylisréttar sem og til meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Einnig vísast m.a. til byggingarreglugerðar nr. 441/1998, sem sett var með stoð í skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 og sé nú fallin úr gildi, og hins vegar til gildandi byggingarreglugerðar nr. 112/2012, sem sett hafi verið með stoð í núgildandi lögum um mannvirki nr. 160/2010. Um varnarþing vísast til 34. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um málskostnað byggist á 130. gr. sömu laga. Um aðild stefnenda vísast til 1. mgr. 18. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefndu:

Stefnda krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda. Ræktun stefndu á lóðinni við [...] byggist á skýrum samningum og skipulagsskilmálum. Stefnda telur sér óskylt með öllu að gera garðinn sinn þannig að hann falli eingöngu að smekk stefnenda. Gróðurinn veitir stefndu skjól og náttúruunað, auk þess sem hann bindi jarðveg og raka í bröttu landi og setji ræktarlegan svip á hverfið. Hús stefndu og uppbygging lóðarinnar teygir sig aftur til fyrstu íbúðauppbyggingar í Kópavogi og hafi verið hluti af skipulagi þegar loks var ráðist í skipulagningu hverfis í Digranesi. Hús stefnenda hafi verið byggt síðar, og ljóst megi vera að frágangur stefnenda á lóð og lóðamörkum og uppbygging skjólgirðinga og sólpalla falli ekki að því skipulagi sem í gildi var þegar húsin voru byggð, og áskilur stefnda sér allan rétt í því tilliti. Um sé að ræða fasteignir í götunni fyrir ofan fasteign stefndu, og snúi garðar stefnenda að bakgarði stefndu. Þegar hús stefnenda hafi verið reist, og hvað þá þegar stefnendur keyptu hús sín, stóð trjágróðurinn á lóð stefndu þar þegar.

Ólíkt því sem byggt sé á í stefnu slúti trén í garði stefndu ekki yfir fasteignir stefnenda. Þá fái það ekki staðist sem fram komi í stefnu, að staðsetning og hæð trjáa á lóð stefndu geri það að verkum að nær algjörlega skyggi fyrir dagsbirtu og sól á verönd og svölum á fasteignum stefnenda. Auk þess geti stefnda ekki tekið undir það að verulegur óþrifnaður sé af þeim trjám sem standa á hennar lóð.

Stefnda byggir sýknukröfu sína á því að hún, sem þinglýstur eigandi að [...], hafi heimild til að nýta fasteign sína með eðlilegum hætti og eigi það við um bæði aðal- og varakröfu stefnenda. Stefnda eigi eignarrétt að fasteigninni, sem varinn sé af 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Með því að skylda stefndu til að breyta gróðri á lóð sinni sé verið að takmarka þann rétt hennar. Þá sé gróður á lóð

stefndu mun eldri en hús stefnenda og falli að fullu að skipulagi og samningum sem stefnda byggir lóðarrétt sinn á.

Stefnda vísar til meginreglu nábylisréttar um að nágrenni geti einungis krafist þess að fasteignareigandi stöðvi það sem valdi verulegum óþægindum og þurfi óþægindin einnig að vera meiri en nágrenni mátti með réttu vænta. Stefnda hafnar því að trjágróður í garði hennar valdi stefnendum verulegum óþægindum, og ekki meiri en þau megi vænta í hverfinu. Þá vísar stefnda til þess að hún sé fædd árið 1948 og hafi búið lengi í húsinu á [...] og ræktað lóðina eins og hún sé.

Stefnda byggir á að byggingarreglugerðir nr. 441/1998 og nr. 112/2012 hafi ekki verið komnar til þegar umræddur trjágróður var gróðursettur í garð stefndu. Eigi þær reglugerðir því ekki við um garða aðila og geti stefnendur því ekki byggt rétt á þeim með þeim hætti sem gert sé í stefnu málsins.

Stefnda byggir jafnframt á því að það standist ekki, sem byggt sé á af hálfu stefnenda, að nær algerlega skyggi á dagsbirtu, sól og útsýni á lóðum stefnenda og að verulegur óþrifnaður sé af trjágróðri á fasteign stefndu. Gagnstætt því sem stefnendur byggir á, skíni sól á lóðir stefnenda þrátt fyrir umræddan trjágróður, þótt sólskin og útsýni sé að einhverju leyti skert vegna trjáanna einhvern hluta úr degi eða ári. Þegar stefnendur keyptu eignirnar hljóti þau að hafa vitað af trjágróðri stefndu og geti það ekki verið á ábyrgð stefndu að þau telji gróðurinn síðar skerða þeirra rétt. Umrædd tré í garði stefndu hafi verið til staðar áður en fasteignir stefnenda voru byggðar og löngu áður en stefnendur keyptu fasteignirnar. Þá bendir stefnda á að háhýsið að [...] valdi einnig skuggavarpri á fasteignir hennar og stefnenda og því ekki einungis trjágróðurinn sem varpi skugga á lóðirnar. Stefnda bendir á að í þéttbýli þurfi íbúar að þola af ýmsum ástæðum að hafa ekki alltaf óhindrað útsýni eða óhindrað sólarljós.

Stefnda byggir einnig á því að hagsmunir hennar af því að halda trjágróðrinum eins og hann er, séu mun meiri en hagsmunir stefnenda af því að fjarlægja eða breyta honum. Trén veita garði stefndu skjól fyrir veðri og vindum en það telji stefnda vera mjög mikilvæg réttindi fyrir sig til að geta notið eignar sinnar með eðlilegum hætti. Trén veiti stefndu einnig næði á fasteign sinni og hafi þau staðið á lóðinni í tugi ára. Hagsmunir stefndu af því að hafa næði og skjól á fasteign sinni verði að teljast meiri en hagsmunir stefnenda af því að hafa meiri sól á fasteignum sínum.

Stefnda mótmælir því að hagsmunir hennar af því að halda trjágróðrinum séu engir og að gróðurinn sé að stórum hluta líflaus. Þvert á móti veiti gróðurinn stefndu mikla náttúruupplifun með fuglalífi og sérstæðum gróðri. Ef stefnda fengi ekki næði í garði sínum eða skjól fyrir veðri og vindum væri réttur hennar til að geta notið eignar sinnar með eðlilegum hætti verulega takmarkaður. Trjágróður stefndu skapi henni nauðsynlegan frið, auk þess að binda jarðveg og vatn, sem væri verulega skert ef hann væri fjarlægður eða minnkaður. Þá mótmælir stefnda því að gróðurinn á lóð hennar sé líflaus eða vanskapaður, líkt og fram komi í matsgerð og byggt sé á af hálfu stefnenda. Stefnda bendir á að garðar séu margvíslegir og verið geti munur á skrautgörðum, pallagörðum og trjágörðum. Trjágróðurinn á lóð stefndu sé í samræmi við það sem tíðkaðist á þeim tíma sem lóðin byggðist og hafi þróast frá þeim tíma og veitt stefndu og öðrum nágrennum skjól og lit.

Stefnda hafi hagsmuni af því að halda gróðrinum á lóðinni eins og hann er, því ef fallist væri á kröfur stefnenda myndi það ekki aðeins þýða óþægindi og kostnað fyrir stefndu við að fella og drepa tré og gróður, heldur yrði hún þá að breyta allri lóðinni með tilheyrandi kostnaði og raski.

Stefnendur byggir bæði aðal- og varakröfur sínar á niðurstöðu dómkvadds matsmanns. Stefnda byggir hins vegar á því að matsgerð dómkvadds matsmanns sé haldin slíkum ágöllum að það rýri sönnunargildi matsgerðarinnar verulega. Þá byggir stefnda á því að kröfur stefnenda gangi of langt og að ekkert tillit sé tekið til hagsmuna stefndu í matinu og því verði að fallast á kröfu hennar um sýknu.

Í niðurstöðu matsmanns taki matsmaður fram að hann telji nýjustu byggingarreglugerð eiga að gilda, þ.e. reglugerð nr. 112/2012, og byggir niðurstöðu sína á því. Matsmaður taki þó fram að aðrar reglur hafi gilt þegar húsið var byggt á árunum 1950 til 1952 en það sé löngu búið að fella þá reglugerð úr gildi og ný tekin við. Taki hann fram að það sé því engum blöðum um það að fletta að í þessu tilfelli sé eðlilegast að styðjast við núgildandi reglugerð og miðist niðurstaða hans við það. Stefnda mótmælir þessu harðlega, enda fari sú niðurstaða þvert gegn dómaförðæmum og ljóst að hvorki reglugerð nr. 112/2012 né reglugerð

nr. 551/21998 geti haft þýðingu í málinu. Þá telur stefnda að matsmaður hafi með þessu farið út fyrir hlutverk sitt sem matsmaður.

Niðurstaða dómkvadds matsmanns sé að stefnda skuli láta klippa og snyrta allan gróður og tré á lóðamörkum við fasteignir stefnenda þannig að hann verði ekki hærri en sem nemur 1,8 metrum og þetta skuli gert á svæði sem náí frá lóðarmörkum og fjóra metra inn á lóð matsþola. Þá sé niðurstaða matsgerðarinnar sú að stefnda skuli láta klippa og snyrta öll tré niður í hæð sem sé 54 m.y.s. til að birtu gæti á veröndum húsa stefnenda frá apríl hvert ár til loka ágúst. Þá taki matsmaður fram að ekki sé hægt að fara fram á að útsýni sé af neðri hæð en það þyki sjálfsgöð krafa að útsýni sé af efri hæð í húsi sem hafi þá staðsetningu sem fasteignir stefnenda hafi. Stefnda telur niðurstöður matsmanns byggjast á röngum forsendum og séu því haldnar svo verulegum ágöllum að ekki sé unnt að styðjast við niðurstöður matsgerðarinnar.

Stefnda telur að með umfjöllun sinni og niðurstöðum hafi matsmaður farið langt úr fyrir hlutverk sitt sem matsmaður og í raun sest í dómarsæti. Stefnda telur matsgerð byggða á rangri ályktun um gildi byggingarreglugerðar og álit matsmanns á rétti einstaklinga til birtu og útsýnis ganga lengra en rétt sé, og þar sé lagt mat á atriði sem dómari leggi sjálfur mat á í samræmi við 2. mgr. 60. gr. laga nr. 91/1990 um meðferð einkamála.

Stefnda byggir á því, að þar sem hvorki byggingarreglugerð nr. 441/1998 né byggingarreglugerð nr. 112/2012 gildi um gróðurinn sem um er deilt, sé ekki hægt að byggja á öðru en mati á hagsmunum aðila samkvæmt nábylísrétti. Telur stefnda ljóst að hagsmunir hennar af því að halda trjágróði sínum séu mun meiri en hagsmunir stefnenda af því að henni verði gert að fjarlægja gróðurinn. Þá skerði trjágróðurinn ekki nýtingarmöguleika stefnenda og valdi þeim ekki slíkum óþægindum þannig að það stríði gegn reglum nábylísréttar. Þá skipti röð atvika máli. Þegar stefnendur hafi keypt fasteignir sínar voru umrædd tré eins og þau eru, og máttu þau gera ráð fyrir því að trén yrðu þar áfram. Þá mátti stefnda jafnframt gera ráð fyrir því að trén fengju að standa áfram, líkt og þau hafi gert frá því að byggð fór að myndast á Digraneshálsi og gert var ráð fyrir í skipulagi. Smávægileg óþægindi stefnenda af trjágróðri stefndu séu ekki meiri en þau máttu með réttu vænta, ekki síst þegar litið sé til þess að gróðurinn hafi verið til staðar við kaup þeirra og að hann brjóti vind í hverfinu og hafi lífgað upp á svæðið.

Hagsmunir stefndu af því að njóta eignarréttar síns og njóta gróðursins og þess sem honum fylgir á fasteign sinni verði að teljast meiri en hagsmunir stefnenda af því að fá trén felld og að geta notið betur eða óhindrað sólar eða útsýnis.

Stefnda telur það með öllu ósannað að tré í garði hennar séu á lóðarmörkum stefnenda eins og núgildandi reglugerð fjalli um. Ítrekað sé að reglugerðin hafi ekki tekið gildi fyrr en löngu eftir að hús hennar var byggt eða trén gróðursett. Geti reglugerðin ekki gilt afturvirkkt með íþyngjandi hætti fyrir stefndu, allra síst í þágu huglægra hagsmuna stefnenda. Auk þess séu trén ekki staðsett á lóðamörkum [...] og [...], heldur eingöngu á lóð stefndu og nokkuð frá lóðamörkum. Það skjóti einnig skökku við að niðurstaða matsmanns sé að trjágróður stefndu sé á lóðamörkum við fasteignir stefnenda, þegar pallar og hleðslur á fasteignum stefnenda séu á lóðamörkum. Um sé að ræða grjóthleðslur og pallaveggi sem stefnendur eða fyrri eigendur hafa byggt allt of hátt við lóðamörk og ekki gætt að stöllum lóða líkt og skipulag krefjist.

Í matsgerð segi eftirfarandi um rötarskot: „Ekki sést mikið í rætur trjáa þar sem búið er að byggja timburverandir á lóðarmörkum og til að taka upp hæðarmismun þar sem hann er mestur hefur verið hlaðinn veggur úr grjóti undir veröndinni á [...]. Það er alveg ljóst og þekkt vandamál að rætur grenitrjáa og aspa fara út um allt og er það að öllum líkindum einnig hér.“ Matsmaður svari svo lið 2 í matsbeiðni á eftirfarandi hátt: „Rætur aftur á móti eru mun erfiðari. Þær vaxa um allt og eru rætur aspa og grenitrjáa þekktar fyrir að fara marga tugi metra til að finna betri aðstæður við að ná í næringu og góðan jarðveg. Það er alveg ljóst út frá þeirri reynslu að það eru rætur inn á lóðum [...] frá trjám á lóð [...]“. Samkvæmt framangreindu kemst matsmaður að niðurstöðu um þetta tiltekna atriði í matsgerð sem aðeins byggist á reynslu hans almennt. Stefnda telur þessa niðurstöðu ekki geta staðist og bendir á að matsmaður hafi ekki skoðað hvort rætur væru raunverulega komnar yfir lóðamörk inn á lóðir stefnenda þannig að tjón væri af, heldur gengið út frá því aðeins á þeim grundvelli að hans reynsla bendi til þess. Stefnda hafnar á þessum

grunni kröfu stefnenda í þriðja lið dómkröfu í stefnu. Telur stefnda rétt að kröfunni verði vísað frá vegna óskýrleika ella að hún verði sýknuð af henni líkt og af aðal- og varakröfu.

Líkt og rakið hafi verið telur stefnda ágalla vera á mati dómkvadds matsmanns og nauðsynlegt að dómari leggi sérstakt mat á hvert sönnunargildi matsgerðarinnar sé. Stefnda byggir á því að þar sem sönnunargildi matsgerðar dómkvadds matsmanns sé takmarkað vegna verulegra ágalla, þurfi niðurstaðan í málinu að byggjast á meginreglum nábylisréttar. Líkt og rakið hafi verið séu hagsmunir stefndu af því að halda trjágróðrinum mun meiri en hagsmunir stefnenda af því að gróðurinn verði felldur.

Lækkun eða kollun trjáa getur ekki átt við í máli þessu að mati stefndu. Stefnda hafi rétt til þess að geta nýtt eign sína með þeim hætti sem hún kjósi og án afskipta stefnenda. Séu þetta réttindi sem stefnda meti verulega mikils og vilji ekki missa. Þá bendir stefnda á að trén skipta miklu máli fyrir fuglalífið á svæðinu. Þá bendir stefnda á að mikill vatnselgur sé á lóð stefndu og víðar í hverfinu vegna legu og því hafi gróðurinn einnig mikið hagnýtt gildi. Há tré og gömul, líkt og þau sem standa á lóð stefndu, njóti verndar.

Stefnda telur kröfur stefnenda í kröfubréfi, dags. 29. apríl 2022, óraunhæfar og ganga alltof langt í að skerða réttindi hennar og það sama eigi við um kröfugerð stefnenda í máli þessu. Telur stefnda einboðið að taka til varna í málinu og að sýkna verði stefndu af kröfum stefnenda sem ganga svo langt, enda stefnendur bundnir af kröfugerðinni sem slíkri.

Þá telur stefnda aðal- og varakröfur stefnenda ekki aðeins óréttlátar, heldur einnig óraunhæfar og ófaglegar. Þannig geti ekki staðist að henni beri að fella tré, fjarlægja og kolla og viðhalda í tiltekinni hæð að virtum dagsektum, enda gangi kröfurnar allt of langt, séu of kostnaðarsamar og ávinningur fyrir aðila eða aðra nágretta vafasamur. Þá verði að benda á að sú aðferð sem kröfur stefnenda byggjast að mestu á, að lækka tré með kollun, sé ófagleg og er sérstaklega mælt gegn henni, enda samsvari hún því að drepa trén og geti valdið ofvexti rótarskota og mörgu fleira.

Stefnda gerir ekki varakröfu í málinu, enda feli það meira hið minna í sér, en að auki séu aðal- og varakröfur stefnenda af sömu rót.

Stefnda vísar til eignarréttarákvæðis stjórnarskrár nr. 33/1944, almennra reglna nábylisréttar og meginreglu um heimild eiganda til að nýta sér fasteign sína með eðlilegum hætti. Krafa um málskostnað styðst við 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 en jafnframt er krafist álags á málskostnað er nemi virðisaukaskatti, enda reki stefnda ekki virðisaukaskattsskylda starfsemi og beri því nauðsyn til að fá dæmt álag er þeim skatti nemur úr hendi stefnenda.

Forsendur og niðurstaða:

Fasteignin að [...] í Kópavogi, sem er einbýlishús, var byggð árið 1952. Þegar Kópavogsbær hóf að skipleggja nýja byggð á Digraneshálsi um 1990 var stefnda handhafi erfðaleigusamnings á um 0,66 ha úr landi Digraness, þá [...], sbr. samning þar um frá 18. nóvember 1992. Stefnda hefur búið að [...] í Kópavogi frá árinu 1976. Í greinargerð stefndu segir að þegar Kópavogsbær lagði grunninn að nýju hverfi á Digraneshálsi hafi holtagróður verið ríkjandi og víða trjálundir með föngulegum trjám og runnum af ýmsum tegundum. Á lóð [...] eru mörg gömul tré, sem hafa fengið að vaxa óáreitt í tugi ára og ekkert hefur verið gert til þess að halda þeim í skefjum eða að sjá til þess að þau skerði ekki útsýni og valdi ekki skuggavarpi á lóðum nágretta. Fram kemur í matsgerð dómkvadds matsmanns að öll háu trén á lóðinni að [...] valdi miklu skuggavarpi á lóðirnar að [...] og [...] og þegar trén séu í blóma, þá sé ekkert útsýni frá þessum lóðum nema rétt til austurs og suðausturs.

Þann 31. mars 2022 undirritaði stefnda nýjan lóðarleigusamning við Kópavogsbæ vegna lóðarinnar að [...] í Kópavogi eins og rakið er í málsatvikum. Í 1. gr. samningsins segir m.a. að lóðarhafa sé skylt að hlíta deiliskipulagsskilmálum, almennum úthlutunarskilmálum og samþykktum byggingarnefndar og séruppdráttum varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar. Í 13. gr. samningsins segir m.a. að samráð skuli haft við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skv. byggingarskilmálum.

Fasteignirnar að [...] og [...] í Kópavogi voru byggðar árin 1997 og 1998 samkvæmt yfirliti frá Fasteignamati. Núverandi eigendur að [...] keyptu eignina í nóvember 2009 og núverandi eigendur að [...] í janúar 2020.

Stefnendur byggja dómkröfu sína aðallega á almennum ólögfestum reglum nábylisréttar og ákvæðum byggingarreglugerða, sem endurspegli í raun hefðbundin grenndarsjónarmið, svo og grein 7.2.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Einkum er byggt á matsgerð dómkvadds matsmanns þar sem fram kemur m.a. að staðsetning og hæðir trjáa á svæði sem afmarkist við fjóra metra frá lóðamörkum hafi verið mælt í samræmi við niðurstöður matsfundar 20. apríl 2021. Samkvæmt mælingum séu flest öll háu trén með toppana í 60 metrum yfir sjávarmáli eða ofar. Þetta eigi bæði við barrtrén og aspir suður af [...] og [...] en trén vestur af séu nokkuð hærri eða um og yfir 62,5 metrar yfir sjávarmáli. Þetta þýði að toppar trjáa á lóð [...] séu 11-13 metrum ofar en svalorinnar á annari hæð í húsunum að [...] og [...]. Umfang þessara háu trjáa sé þannig að þau þeki nánast allan garðinn að [...] og hindri útsýni og birtu. Nokkur tré séu í þessari hæð á svæði innan þriggja metra frá lóðamörkum og nokkur til viðbótar bætist við ef farið er fjóra metra frá lóðamörkum. Telst matsmanni til að um sé að ræða 45 tré sem séu á svæðinu frá lóðamörkum að fjögurra metra línunni sem séu hærri en 1,8 m og þurfi að halda niðri með klippingu.

Þá kemur fram í matsgerðinni að háu trén á lóð [...] hafi margvísleg áhrif. Þau sem séu næst lóðamörkum vaxi yfir á lóð nágranna, sem og rætur trjáanna. Öll háu trén valdi miklu skuggavarpri á lóðirnar að [...] og [...] auk þess að þegar trén séu í blóma þá sé ekkert útsýni frá þessum lóðum nema rétt til austurs og suðausturs. Umfang háu trjáanna á lóð [...] sé eins og „veggur“. Hæð trjáa sé eins og gat um 11-13 m ofan við svalorinnar á efri hæð [...] og [...], sem eru í 49,5 metra hæð yfir sjávarmáli en 13,7 til 15,7 metrum hærri en gólfplata neðri hæðar sem er í 46,8 metra hæð yfir sjávarmáli. Trén séu í um 12 metra fjarlægð frá húsunum til suðurs. Ef toppar trjáa til suðurs af [...] eru í 45° frá svölunum þá skíni sól á svalorinnar í rúma tvo mánuði á ári, frá miðjum maí og út júlí. Á neðri hæðinni, þar sem pallurinn sé, skíni sól aðeins á morgnana þar sem trén séu ekki að skyggja á en upp úr hádegi hverfi hún. Seinni part dags þegar sól er komin í vestrið sé hún mun lægra á lofti en um miðjan dag og sé því staðan enn verri á vesturhlíð hússins nr. [...] við [...] og gæti sólar þar aldrei.

Ekki liggur fyrir hvaða reglur hafi verið í gildi um hæð og umfang gróðurs á lóðamörkum þegar deiliskipulag var gert á Digraneshæð í kringum árið 1990. Með reglugerð nr. 441/1998 var ákvæði sett um að hæð trjáa sem plantað var við lóðamörk samliggjandi lóða mætti ekki vera meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða samþykktu annað, og ekki mætti planta hávöxnum trjategundum nær lóðamörkum aðliggjandi lóða en þremur metrum. Þá var lóðarhafa skylt að halda vexti trjáa og runna á lóðinni innan lóðamarka.

Í gr. 7.2.2 í reglugerð nr. 112/2012, sem felldi reglugerð nr. 441/1998 úr gildi, segir að ekki megi planta hávöxnum trjategundum nær lóðamörkum aðliggjandi lóða en fjórum metrum. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skuli taka tillit til skuggavarpis á viðkomandi lóð og nágrannalóðum. Sé trjám eða runnum plantað við lóðamörk samliggjandi lóða skuli hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Þá segir í 2. mgr. sömu greinar að lóðarhafa sé skylt að halda vexti trjáa og runna á lóðinni innan lóðamarka.

Í deiliskipulagi sem samþykkt var af Kópavogsbæ í júní 1990 segir m.a. að eitt meginmarkmið í gerð fyrirbyggjandi skipulags sé að nýta sem best eða virkja þá staðhætti sem fyrir hendi séu innan skipulagsmarka í þágu þeirra sem þar komi til með að búa. Í því sambandi megi benda á hagnýtingu eftirfarandi þátta: Halla landsins, afstöðu gagnvart sól og veðri, einstaks útsýnis og þó nokkur trjá- og runnagróðurs, sem sé þegar til staðar. Þá segir enn fremur um gróðurfar og opin svæði að holtagróður sé ríkjandi á svæðinu og víða séu trjálundir með fongulegum trjám og runnum af ýmsum tegundum. Í umræddum gróðri felist ákveðin umhverfisgildi fyrir væntanlega íbúa. Því sé það eitt meginmarkmið við skipulagsgerðina að byggðin falli sem best að honum. Þetta gerist með tvennum hætti. Annars vegar séu stærstu svæðin látin „klæða“ að byggðinni og tengjast útivistarsvæðum og gönguleiðum í umhverfi sambýlishúsa. Hins vegar sé reynt að fella smærri lundi inn í lóðaskipan, bæði sameiginlegra og einkalóða. Þá segir að útsýni frá svæðinu sé einstaklega fjölbreytilegt og fagurt. Einkum sé all víðsýnt ofanvert við Hlíðarveg. Neðan hans sé fögur sýn að umhverfi í dalbotni, sem sé áætlað að fegra frekar á næstu árum.

Með skipulagsgerðinni sé reynt að tryggja sem flestum gott útsýni með hagnýtingu smárra húsaeyninga, innbyrðis afstöðu þeirra og hæðarsetningu.

Húsin við [...] standa í brekku og er mikill hæðarmunur, bæði innan lóða og milli lóða fyrir neðan [...] aðliggjandi að [...]. Er um 12 til 13 metra hæðarmunur á götunum framan við [...] upp á [...] fyrir framan hús stefnenda. Eins og rakið er að framan hefur deiliskipulag og gerð lóða ráðist m.a. af útsýni frá húsum þar sem húsin eru byggð í miklum halla. Þegar staðið er á svölum húsanna við [...] og [...] má sjá að trén eru komin langt upp fyrir húsin og skerða algjörlega útsýni til suðurs og vesturs, eins og sjá mátti í vettvangsskoðun dómsins fyrir aðalmeðferð málsins.

Stefnda byggir meðal annars á því að þegar stefnendur hafi keypt fasteignir sínar hafi umþrættur trjágróður á lóð stefndu þegar verið til staðar og stefnendur mátt reikna með að hann skyggði á útsýni frá fasteignum þeirra og sólskin inn á svalir þeirra. Þá séu hagsmunir stefndu mun meiri en hagsmunir stefnenda en hún hafi búið og hlúð að garði og trjám frá árinu 1976 auk þess að njóta fuglalífs sem þrífist í trjánum.

Þegar stefnda undirritaði nýjan lóðarsamning við Kópavogsbæ í mars 2022, þá gekkst hún undir skilyrði og kvaðir lóðarsala, Kópavogsbæjar, um að hlíta almennum úthlutunarskilmálum, deiliskipulagsmálum og samþykktum byggingarnefndar varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar. Eins og getur um í 16. gr. nefnds lóðarleigusamnings, þá voru eldri samningar um sömu lóð felldir úr gildi með gerð þess samnings. Tilvísun stefndu til eldri samninga og skipulagsskilmála getur því ekki haft afgerandi áhrif á niðurstöðu málsins.

Eins og rakið er að framan gildi byggingarreglugerð nr. 112/2012 þegar stefnda undirritaði nýjan lóðarleigusamning og gekkst hún þar með undir þau sjónarmið er lágu að baki grenndarreglna og gróðursetninga á samliggjandi lóðum sem reglugerðin byggist á. Verður því ekki tekið undir þá málsástæðu stefndu að sjónarmið framangreindar reglugerðir eigi ekki við þar sem þær hafi ekki verið komnar til þegar umþrættur trjágróður var gróðursettur í garði stefndu. Þá hefur stefnda að mati dómsins ekki sýnt fram á með heildarmati á aðstæðum öllum að hagsmunir hennar af óbreyttu ástandi séu mun meiri en hagsmunir stefnenda, og er þeirri málsástæðu því hafnað, þótt fallast megi á að hærri gróður veiti meira skjól, og að tilfinningar tengdar trjágróðrinum kunni að vera miklar.

Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjálts skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrannalóðir, sbr. fyrrgreinda grein 7.2.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Trjágróður á lóðinni að [...] í Kópavogi vex frjálts á allri lóðinni, án þess að hafa verið grisjaður eða umhirtur til fjölda ára að því er séð verður. Telur dómurinn að stefnendur hafi sannað að skuggavarp frá trjám á lóðinni sé slíkt að eigendur fasteignanna að [...] og [...] njóti ekki sólar nema að mjög takmörkuðu leyti. Stefnendur hafa boðið stefndu að lækka trjágróðurinn á lóð stefndu á sinn kostnað, en stefnda ekki þegið það. Var stefnendum því nauðugur kostur einn að fara í dómsmál þetta. Þá varð ekki árangur af sáttatilaunum dómsins fyrir aðalmeðferð málsins.

Aðalkrafa stefnenda er að stefndu verið gert að fjarlægja trjágróður sem gróðursettur hefur verið á lóð stefndu við [...] í Kópavogi innan við fjóra metra frá mörkum þeirrar lóðar og lóða stefnenda. Eins og aðalkrafa stefnenda er fram borin verður gegn mótmælum stefndu að hafna henni þar sem hún gengur lengra en gert er ráð fyrir í reglugerð 112/2012, og þau sjónarmið og grenndarreglur sem þar liggja að baki, sem fallist hefur verið á að horfa verði til, en þar segir að gróður á lóðamörkum megi vera allt að 1,8 m á hæð fjórum metrum frá lóðamörkum, og hærri ef samþykki komi til.

Ekki er til að dreifa samþykki í máli þessu. Verður varakrafa stefnenda tekin til greina, þó þannig að hæð trjáa við lóðamörk skal ekki vera meira en 48,6 metra hæð yfir sjávarmáli, en í því felst að trjágróður getur verið í 1,8 metra hæð yfir gólfi neðri plötu húsanna að [...] og [...] og halli þaðan með 53° halla fjórum metrum frá lóðamörkum í 54 metra hæð yfir sjávarmáli, og trén á lóðinni að öðru leyti skulu ekki vera hærri en 54 metra hæð yfir sjávarmáli. Með þessu móti telur dómurinn að gætt sé meðalhófs, þannig að tré geti verið hærri en 1,8 metrar, þótt þau standi innan fjögurra metra frá lóðamörkum, vegna hæðarmismunar lóðanna. Ósannað er að „kollun“ trjáa leiði til þess að það samsvari að drepa trén, og þá er ósannað í málinu að trén njóti verndar.

Lóðarmörk og hluti lóða stefnenda eru þannig úr garði gerð að mikil grjóthleðsla er frá lóðamörkum og upp að neðri sólpalli [...] og [...]. Stefnendur gera þá dómkröfu að stefndu verði gert að klippa og fjarlægja trjágróður og rætur sem vaxið hafi yfir lóðamörkin og inn á lóðir þeirra. Upplýst þykir að búið hafi verið að klippa og fjarlægja trjágróður sem vaxið hafði yfir lóðamörkin, og við vettvangsskoðun kom í ljós að útilokað er að vita hvar rætur umþrættra trjáa liggja og er því ákveðinn ómöguleiki að framfylgja þeirri kröfugerð. Verður þeirri kröfu því vísað frá dómi án kröfu.

Með vísan til alls framangreinds hefur verið fallist á varakröfu stefnenda eins og nánar greinir í dómsorði, og skal klipping trjána fara fram innan þriggja mánaða frá dómsuppsögu en ella greiði stefnda stefndum 35.000 krónum í dagsektir.

Með vísan til úrslita málsins og 1. og 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefndu gert að greiða stefndum málskostnað, sem hæfilegur þykir að meðtöldum virðisaukaskatti eins og í dómsorði greinir.

Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan, ásamt meðdómsmönnum Ástríði Grímsdóttur héraðsdómara og Ásmundi Ingvarssyni verkfræðingi.

Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt ákvæða 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Dómsorð:

Stefnda, Bjarnfríður Hlöðversdóttir, skal klippa trjágróður sem gróðursettur hefur verið á lóð stefndu, [...] í Kópavogi, þannig að innan við fjóra metra frá lóðamörkum fasteignanna [...] og [...] í Kópavogi skal hæð trjáa ekki vera hærri en í 48,6 metra hæð yfir sjávarmáli og halli síðan með 53° halla fjórum metrum frá lóðamörkum og í 54 metra hæð yfir sjávarmáli, og trén á lóðinni skulu að öðru leyti ekki vera hærri en í 54 metra hæð yfir sjávarmáli. Klipping trjána skal fara fram innan þriggja mánaða frá dómsuppsögu en ella greiði stefnda dagsektir að fjárhæð 35.000 krónur til stefnenda, Geirs Þorsteinssonar, Lindu Kristmannsdóttur, Barða Halldórssonar og Hólmfríðar Kristjánsdóttur.

Kröfu stefnenda um að stefnda verði dæmd til að klippa og fjarlægja trjágróður og rætur sem vaxið hafa yfir lóðamörk frá fasteign hennar að [...], Kópavogi, og inn á lóð fasteignanna að [...] og [...] í Kópavogi er vísað frá dómi.

Stefnda greiði stefndum 1.673.238 krónur í málskostnað.