

Fimmtudaginn 17. desember 2020.

Nr. 25/2020.

Jóhann Friðrik Haraldsson og

Bryndís Haraldsdóttir

(Óskar Sigurðsson lögmaður)

gegn

Mikael Smára Mikaelssyni

Rosemary Lea Jones

Mikael Marlies Karlssyni og

Barböru Belle Nelsson

(Saga Ýrr Jónsdóttir lögmaður)

Skipulag. Byggingarleyfi. Eignaréttur. Grennd.

J og B kröfðust þess að felldar yrðu úr gildi samþykktir byggingarfulltrúa Reykjavíkur þar sem veitt var byggingarleyfi fyrir viðbyggingu við einbýlishús sem M o.fl. áttu í óskiptri sameign, auk þess sem þau kröfðust ógildingar byggingarleyfis sem gefið var út á grundvelli samþykktanna. Reistu J og B kröfuna aðallega á því að byggingarleyfið hefði verið í andstöðu við gildandi deiliskipulag sem kvæði á um að óheimilt væri að hafa fleiri en eina íbúð í hverju húsi. Í dómi Hæstaréttar kom fram að hvorki í skipulagslögum né öðrum réttarheimildum um fasteignir væri að finna fyrirmæli um hvenær fleiri en ein íbúð teldist óhjákvæmilega vera í húsi eða haldbærar vísbendingar um að hlutlægt mat á innra skipulagi og öðrum eiginleikum húss samkvæmt aðaluppdráttum ætti að ráða við mat á því hvort hús teldist einbýlishús. Þvert á móti væru eigendur fasteigna fjálsir að því að ákveða, innan þeirra marka sem réttarheimildir á sviði skipulags- og mannvirkjamála, um brunavarnir, hollustuhætti og mengunarvarnir svo og skipulagsskilmálar kvæðu á um, hvernig innra skipulagi fasteigna þeirra væri háttað. Jafnframt lægi fyrir að hús M o.fl., eftir að byggt hafði verið við það, væri skráð í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands sem einbýlishús í óskiptri sameign þeirra og að ekki hefði verið óskað eftir breytingu á þeirri skipan. M o.fl. voru sýknuð af kröfum J og B.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Benedikt Bogason, Ása Ólafsdóttir, Ingveldur Einarsdóttir, Ólafur Þörkur Þorvaldsson og Sigurður Tómas Magnússon.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 20. maí 2020. Þau krefjast þess að felldar verði úr gildi samþykktir byggingarfulltrúa Reykjavíkur 10. maí 2016 þar sem veitt var byggingarleyfi fyrir 246,1 m² viðbyggingu vestan við einbýlishús nr. 12 á lóðinni nr. 10 - 16 við Traðarland og 4. október sama ár þar sem heimilaðar voru breytingar á áður samþykktum byggingaráformum. Þá krefjast þau þess að ógilt verði byggingarleyfi til handa stefnda,

Mikael Smára Mikaelssyni, sem gefið var út 21. október 2016 á grundvelli fyrrnefndra samþykkt. Loks krefjast þau málskostnaðar á öllum dómstigum óskipt úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Dómendur fóru á vettvang 1. desember 2020.

I

Ágreiningur málsaðila lýtur að því hvort byggingarleyfi sem byggingarfulltrúinn í Reykjavík gaf út 21. október 2016 vegna stækkunar á húsi stefndu að Traðarlandi 12 í Reykjavík hafi samrýmst gildandi deiliskipulagi fyrir viðkomandi svæði en í ákvæðum þess segir meðal annars að óheimilt sé „að hafa meira en eina íbúð“ í hverju húsi. Aðila greinir á um hvort aðaluppdrættir, sem fylgdu umsókn um byggingarleyfi vegna viðbyggingarinnar, hafi gert ráð fyrir einni eða tveimur íbúðum í húsinu. Jafnframt lýtur ágreiningur aðila að því hvort veggur við norðurhlið húss stefndu brýtur í bága við skilmála deiliskipulags um að þar skuli vera steypdur, 22 m langur og 2,1 m hár, gluggalaus veggur. Þá greinir aðila á um hvort 5 m langur veggur við vesturhlið húss stefndu, sem snýr að húsi áfrýjenda, hafi verið hluti af þeim framkvæmdum sem byggingarleyfið tók til og hvort veggurinn hafi brotið gegn gildandi deiliskipulagi. Loks er deilt um hvort gluggar á vesturhlið viðbyggingarinnar sem snúa að húsi áfrýjenda brjóta gegn grenndarrétti þeirra.

Héraðsdómur féllst á kröfur áfrýjenda um að samþykktir byggingarfulltrúa Reykjavíkur fyrir byggingaráformum að Traðarlandi 12 yrðu felldar úr gildi og um ógildingu byggingarleyfis 21. október 2016. Stefndu skutu málinu til Landsréttar sem sýknaði þau af öllum kröfum áfrýjenda.

Hæstiréttur veitti áfrýjunarleyfi á þeim grundvelli að dómur í málinu gæti haft fordæmisgildi um túlkun skipulagsskilmála er kveði á um að óheimilt sé að hafa fleiri en eina íbúð í hverju húsi.

II

Áfrýjendur eru eigendur einbýlishúss að Traðarlandi 14 í Reykjavík en stefndu eigendur húss að Traðarlandi 12. Eignarhlutföll stefndu í húsinu eru þau að Mikael Smári og Rosemary Lea eiga hvort um sig 33,335% en Mikael Marlies og Barbara Belle hvort um sig 16,665%. Einbýlishús málsaðila standa ásamt tveimur öðrum á sameiginlegri lóð nr. 10 - 16 en lóðin skiptist í fjóra lóðarhluta. Upphaflegir skipulagsskilmálar fyrir einbýlishús á hinni sameiginlegu lóð eru frá árinu 1966 og var samhljóða deiliskipulag samþykkt í borgarráði 6. febrúar 1968. Árið 1999 voru samþykktar breytingar á deiliskipulaginu, sem hér skipta máli, og voru þær auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda 3. febrúar 2000. Breytingar á deiliskipulaginu

voru samþykktar tvívegis á árinu 2006 en þær voru auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda 23. nóvember 2006 og 8. mars 2007.

Stefndu Mikael Smári og Rosemary Lea keyptu einbýlishúsið að Traðarlandi 12 árið 2015. Stefndi Mikael Smári lagði inn umsókn til byggingarfulltrúans í Reykjavík 5. apríl 2016 um leyfi til að rífa bílskúr og byggja 246,1 m² viðbyggingu á tveimur hæðum vestan við húsið. Í umsókninni kom fram að um væri að ræða „kynslóðahús“. Sótt væri um að reisa viðbyggingu við núverandi einbýli og væri um að ræða órjúfanlegan hluta núverandi íbúðarhluta. Bílageymsla skyldi endurbyggð og íbúðarhluti byggður með kjallara undir.

Í þeim aðaluppdrætti sem fylgdi umsókninni var gert ráð fyrir tengibyggingu milli gamla og nýja húshlutans með sameiginlegu anddyri fyrir báða hlutana en inn af því yrði gengið annars vegar beint inn í nýja húshlutann en hins vegar inn í annað anddyri sem fyrir var í eldri hluta hússins. Frá anddyrinu lægi stigi niður í kjallara viðbyggingarinnar sem skyldi hýsa þvottahús og geymslur. Uppdrátturinn sýndi eldhúsaðst öðu, svefnherbergi og baðherbergi í báðum húshlutunum. Gert var ráð fyrir sameiginlegu hita- og rafmagnskerfi og sameiginlegum mælum fyrir báða húshluta.

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík samþykkti byggingaráformin 10. maí 2016 og breytingar á þeim 4. október sama ár. Hann gaf út byggingarleyfi fyrir viðbyggingunni 21. október 2016 í samræmi við endanleg byggingaráform.

Stefndu Mikael Smári og Rosemary Lea afsöluðu 10. nóvember 2017 samtals þriðjungseignarhluta í húsinu Traðarlandi 12 til stefndu Mikael Marlies og Barböru Belle en þau eru foreldrar Mikael Smára. Samið var um gagnkvæman forkaupsrétt.

Eftir að framkvæmdir við viðbygginguna voru hafnar sendu áfrýjendur byggingarfulltrúanum í Reykjavík kvörtun 23. febrúar 2017. Þau kröfðust þess að byggingarleyfið yrði afturkallað á þeim grundvelli að verið væri að breyta einbýlishúsinu Traðarlandi 12 í tvíbýlishús. Auk þess yrði bætt við gluggum á vesturhlið hússins og reistur skrautveggur við göngustíg sem skildi að lóðir áfrýjenda og stefndu. Áfrýjendur töldu að grenndarkynning hefði átt að fara fram samkvæmt 43. og 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Byggingarfulltrúi hafnaði erindinu með tölvubréfi 27. sama mánaðar og taldi byggingarleyfið hafa verið í samræmi við gildandi deiliskipulag. Þar kom einnig fram að ekki væri verið að breyta einbýlishúsi í tvíbýlishús en þess hefði sérstaklega verið getið í umsögn skipulagsfulltrúa að ekki væri heimilt að hafa fleiri en eina íbúð í húsinu.

Áfrýjendur kærðu samþykki byggingarfulltrúa Reykjavíkur fyrir breytingum og viðbyggingu við íbúðarhúsið að Traðarlandi 12 til úrskurðarnefndar umhverfis- og

auðlindamála 22. mars 2017. Kærinni var vísað frá með úrskurði 21. júlí sama ár með þeim rökum að kærufrestur hefði verið liðinn þegar hún barst nefndinni.

III

Af hálfu áfrýjenda er á því byggt að mat á því hvort húsið Traðarland 12 skiptist í tvær íbúðir eigi að vera hlutlægt. Miða eigi við þær skilgreiningar á íbúð sem hafi verið að finna í lögum á þeim tíma þegar samþykktir hafi verið skilmálar í deiliskipulagi frá árinu 1968, sem kvað á um að óheimilt væri að hafa nema eina íbúð í húsinu. Niðurstaða matsins eigi að ráðast af því hvort skoðun á aðaluppdráttum leiðir í ljós að í viðbyggingunni séu til staðar öll nauðsynleg rými þannig að um sé að ræða sérstaka íbúð. Engu skipti hvort stefndu hafa ætlað að skipta húsinu formlega upp í tvær íbúðir. Fasteignaeigendur geti ekki haft það í hendi sér hvort þeir ákveða að gera eignaskiptayfirlýsingu og hús teljist þá formlega fjöleignarhús sem falli undir lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús og íbúðir sem tilheyri því fái þá sérstakt fasteignanúmer.

Áfrýjendur halda því jafnframt fram að stefndu hafi við framkvæmdirnar farið á svig við skýra skilmála deiliskipulagsins um steiptan, 22 m langan og 2,1 m háan, gluggalausan vegg norðanmegin við húsið Traðarland 12. Á teikningum vegna fyrirhugaðra breytinga á húsinu hafi verið gert ráð fyrir slíkum vegg en raunin sé hins vegar sú að stefndu hafi rofið hann.

Þá reisa áfrýjendur jafnframt kröfur sínar á því að 5 m langur veggur sem stefndu hafi reist vestan við hús sitt á mörkum lóða málsaðila, í samræmi við teikningar sem fylgdu umsókn þeirra um byggingarleyfi, brjóti í bága við þá skilmála deiliskipulags að lóðarhluta skuli afmarka með limgirðingum. Í samþykktum byggingarfulltrúa hafi komið fram að hafa eigi samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóða um frágang á lóðamörkum en slíkt samráð hafi stefndu ekki haft við byggingu veggjarins. Áfrýjendur telja að veggurinn torveldi aðgang þeirra að lóð sinni.

Loks telja áfrýjendur að gluggar á vesturhlið viðbyggingar stefndu, sem snúi beint að húsi þeirra, brjóti gegn grenndarhagsmunum þeirra, ásamt framangreindum atriðum.

Stefndu vísa aftur á móti til þess að húsið að Traðarlandi 12 sé skráð í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands sem einbýlishús með einni íbúð. Hönnun viðbyggingarinnar eigi sér bæði fagurfræðilegar og hagnýtar ástæður en tilgangur þeirra hafi ekki verið sá að koma annarri íbúð fyrir í húsinu. Hefði það verið ætlun stefndu hefðu þau ekki haft sameiginlegt anddyri fyrir húshlutana, þar sem gengið væri niður í sameiginlegan kjallara og heldur ekki eina geymslu og sama rafmagns- og lagnakerfi.

Stefndu telja að til þess að unnt sé að skipta húsinu að Traðarlandi 12 upp í tvær íbúðir þannig að það verði fjöleignarhús þurfi að liggja fyrir eignaskiptayfirlýsing eða önnur þinglýst heimild um skiptingu hússins í fleiri en eina afmarkaða einingu eða séreignarhluta, sbr. 4. gr. laga nr. 26/1994 og 8. tölulið 5. gr. reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat. Engra slíkra gagna njóti við í málinu. Stefndu telja að með vísan til gildandi deiliskipulags, aðaluppdráttu hússins, byggingaráforma, framkvæmda stefndu, laga, reglna og alls annars í málinu liggi fyrir að fasteign þeirra sé og geti aldrei orðið annað en einbýlishús með einni íbúð.

Stefndu byggja á því að teikningar sem fylgt hafi umsókn um byggingarleyfi hafi verið í samræmi við skilmála deiliskipulags hvað varðar vegg við norðurhlið hússins. Til standi að fylla upp í skarð í umræddum vegg en málaferli þau sem áfrýjendur hafi stofnað til hafi gert það að verkum að stefndu hafi neyðst til að stöðva framkvæmdir. Ekki komi því til álita að fella byggingarleyfið úr gildi þótt umræddum framkvæmdum við vegginn sé ólokið.

Stefndu telja einnig að 5 m langur skrautveggur vestan við hús þeirra sé ekki á mörkum lóðar þeirra og lóðar stefndu heldur á lóðarmörkum stefndu austan við þriggja metra breiðan göngustíg sem skilji lóðirnar að. Veggurinn brjóti því ekki í bága við ákvæði deiliskipulags um limgirðingu á lóðamörkum. Stefndu telja að þótt gert hafi verið ráð fyrir veggnum á teikningum sem fylgt hafi umsókn um byggingarleyfi þá hafi ekkert komið fram um vegginn í texta umsóknarinnar og hæð hans hafi ekki verið tilgreind. Ekki verði ráðið af byggingarleyfinu að veitt hafi verið leyfi fyrir byggingu hans og því verði það ekki fellt úr gildi þótt veggurinn hafi verið reistur. Þá sé veggurinn nú aðeins um 1,2 m á hæð og verði mun lægri þegar lóð verði komin í endanlega hæð. Hæð veggjarins og fjarlægð frá lóðarmörkum geri það að verkum að ekki hafi þurft byggingarleyfi vegna hans.

Loks telja stefndu að gluggar á vesturhlið viðbyggingarinnar séu ekki í andstöðu við skipulagsskilmála og hafi ekki, frekar en aðrar byggingarframkvæmdir þeirra, grenndaráhrif á áfrýjendur. Stefndu telja að byggingaráform og framkvæmdir við fasteign sína muni ekki hafa nein áhrif á hagsmuni áfrýjenda, eignarrétt eða nábylis- og grenndarrétt þeirra eða að minnsta kosti ekki meiri áhrif en áður hafi verið til staðar.

IV

1

Áfrýjendur eru eigendur hússins Traðarlands 14 sem stendur við hliðina á húsi stefndu að Traðarlandi 12. Áfrýjendur hafa því lögvarða hagsmuni af því að hafa uppi í máli þessu dómkröfur á hendur stefndu, sem lúta meðal annars að ógildingunni á byggingarleyfi vegna

umræddrar viðbyggingar við húsið Traðarland 12 á þeim grundvelli að það fari í bága við gildandi deiliskipulag.

Byggingarfulltrúi veitir byggingarleyfi á grundvelli laga nr. 160/2010 um mannvirki en í 5. tölulið 3. gr. laganna er að finna svohljóðandi skilgreiningu á byggingarleyfi: „Skriflegt leyfi byggingarfulltrúa eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til að byggja hús eða önnur mannvirki, breyta þeim eða rífa, eða breyta notkun þeirra, útliti eða formi. Leyfið felur í sér samþykkt aðaluppdráttar og framkvæmdaáforma, og heimild til að hefja framkvæmdir að uppfylltum skilyrðum, sbr. 13. gr.“ Samkvæmt 11. gr. laganna gengur byggingarfulltrúi, eða eftir atvikum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, meðal annars úr skugga um að aðaluppdrættir uppfylli ákvæði laganna og reglugerða sem settar hafa verið á grundvelli þeirra. Þá er samþykkt byggingaráforma háð því að fyrirhuguð mannvirkjagerð sé í samræmi við skipulagsáætlanir á viðkomandi svæði.

Um skipulagsáætlanir er fjallað í skipulagslögum en samkvæmt 7. tölulið 2. gr. þeirra er deiliskipulag skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Samkvæmt 1. og 2. mgr. 37. gr. laganna eru í deiliskipulagi teknar ákvarðanir „um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa. Deiliskipulag skal gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu.“

Í 43. skipulagslaga er fjallað um breytingar á samþykktu deiliskipulagi og segir þar í 1. mgr. að um slíkar breytingar fari eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Í 2. mgr. greinarinnar er mælt fyrir um að telji sveitarstjórn að gera þurfi svo óverulega breytingu á deiliskipulagi að ekki sé talin ástæða til meðferðar samkvæmt 1. mgr. skuli fara fram grenndarkynning. Loks segir í 3. mgr. að við útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis geti sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá kröfum 2. mgr. um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávik er að ræða að hagsmunir nágretta skerdist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

Reykjavíkurborg gerði upphaflega leigusamning 22. desember 1971 um lóðina Traðarland 12 í því skyni að byggt yrði á henni íbúðarhús. Í leigusamningnum kom fram að lóðin Traðarland 10 - 16 væri ein og óskipt lóð en lóðin Traðarland 12 væri hluti hennar. Um lóðina giltu upphaflega skilmálar frá 15. febrúar 1966 fyrir einbýlishús í Fossvogi. Í 1. grein þeirra var kveðið á um að á hverri lóð skyldi reisa fjögur einnar hæðar einbýlishús en lóðirnar væri heimilt að aðgreina eins og mæliblað sýndi þannig að sérlóðarhluti fylgdi hverju húsi.

Skyldi sú afmörkun þá gerð með limgirðingum. Eiganda mannvirkja á mörkum lóðarhluta væri þó heimilaður nauðsynlegur umgangur vegna viðhalds og byggingarframkvæmda. Í öðru lagi sagði í 2. grein að óheimilt væri „að hafa meira en eina íbúð í húsinu.“ Í þriðja lagi var kveðið á um það í 4. grein að steypa skyldi 2,1 m háan vegg frá hæð gólfplötu að norðanverðu í hverjum lóðarhluta og skyldi sá veggur vera 22 m langur og gluggalaus. Deiliskipulag fyrir einbýlishús í Fossvogi var samþykkt í borgarráði 6. febrúar 1968 en óumdeilt er að framangreindir skilmálar hafi verið hluti af því.

Samkvæmt auglýsingu um deiliskipulag 3. febrúar 2000 voru gerðar þær breytingar á framangreindum skilmálum um einbýlishús í Fossvogi að nýtingarhlutfall lóða skyldi verða 0,24 fyrir hvern lóðarhluta. Með breytingum á þessum skilmálum, sem auglýstar voru 23. nóvember 2006 og 8. mars 2007, var heimilað að hafa kjallara undir einbýlishúsum og hámark nýtingarhlutfalls á lóð ofanjarðar hækkað úr 0,24 í 0,3.

2

Ekki liggur annað fyrir en að viðbygging við húsið Traðarland 12 hafi verið reist í samræmi við aðaluppdrátt sem fylgdi umsókn um byggingarleyfi að því leyti sem framkvæmdum er lokið. Þá er óumdeilt að húsið að Traðarlandi 12 uppfyllir, eftir að byggt hefur verið við það, ákvæði gildandi deiliskipulags um staðsetningu innan byggingarreits, hámarksstærð og nýtingarhlutfall.

Í málinu eru til endurskoðunar tvær samþykktir byggingarfulltrúa á byggingaráformum varðandi viðbyggingu við húsið Traðarland 12 og byggingarleyfi sem gefið var út í samræmi við þær 21. október 2016. Við þá endurskoðun reynir aðallega á mat á því hvort áform um viðbygginguna standist skilmála gildandi deiliskipulags um að óheimilt sé að hafa fleiri en eina íbúð í húsinu. Fyrir liggur að byggingarleyfi fyrir viðbyggingu við húsið var veitt á þeim grundvelli að það yrði áfram einbýlishús. Samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands um fasteignina Traðarland 12 í Reykjavík, með fastanúmer 203-8205, stendur 466 m² einbýlishús ásamt bílskúr á lóðinni í óskiptri eigu stefndu í þeim hlutföllum sem að framan greinir. Engir samningar eða önnur gögn liggja fyrir í málinu um skiptingu hússins milli þeirra.

3

Í ákvæðum skipulagslaga er ekki að finna skilgreiningu á einbýlishúsi eða íbúð eða annað það sem varpað getur ljósi á hvenær ein eða fleiri íbúðir teljast vera í húsi í skilningi framangreindra skipulagsskilmála fyrir einbýlishús í Fossvogi. Slíkar skilgreiningar eða viðmið er heldur ekki að finna í lögum nr. 160/2010.

Í málinu reynir á þá hagsmuni eigenda fasteignarinnar Traðarlands 12 að geta nýtt hana á þann hátt sem þjónar þeim best. S á réttur nýtur verndar 72. gr. stjórnarskrárinnar en takmarkast af ýmsum lagaákvæðum meðal annars á sviði skipulags- og mannvirkjamála og af nábýlis- og grenndarhagsmunum stefndu sem einnig njóta verndar sama stjórnarskrárákvæðis. Með hliðsjón af þeirri vernd sem eignarréttindi stefndu njóta samkvæmt framansögðu verður hugtakið íbúð í skilmálum deiliskipulags fyrir einbýlishús í Fossvogi ekki skýrt þröngt. Er það reist á því að hagsmunir stefndu í þessu tilliti verða taldir ganga framár nábýlis- og grenndarhagsmunum áfrýjenda.

Við úrlausn málsins er nauðsynlegt að skoða hvort í öðrum réttarheimildum en að framan greinir er að finna skýrar reglur eða viðmiðanir sem styðja að synja hefði átt um útgáfu byggingarleyfis fyrir umræddri viðbyggingu á þeim grunni að skipulag hússins samkvæmt aðaluppdráttum fæli í sér að í því væru fleiri en ein íbúð.

Áfrýjendur hafa vísað til þess að þegar deiliskipulag fyrir einbýlishús í Fossvogi var samþykkt á árinu 1968 hafi íbúð verið skilgreind í 2. mgr. 1. gr. þágildandi laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa sem hvert það herbergi sem eldhús fylgdi. Í athugasemdum með frumvarpi því sem varð að þeim lögum hafi komið fram að þessi skilgreining á íbúð væri í samræmi við ákvæði heilbrigðissamþykktar Reykjavíkur og þarfnaðist ekki frekari skýringa. Áfrýjendur telja nærtækast að álykta að orðinu íbúð í skilmála deiliskipulags hafi verið gefin sama merking og í fyrrnefndu lagaákvæði og heilbrigðissamþykkt. Þá benda áfrýjendur á að orðið íbúð hafi verið skilgreint með sama hætti í 2. mgr. 1. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús sem leyst hafi fyrrgreind lög af hólmi.

Áfrýjendur hafa ekki sýnt fram á að bein tengsl séu milli skilgreiningar á orðinu íbúð í eldri lagaákvæðum um fjölbýlishús og merkingar sama orðs í umræddum skilmálum deiliskipulags. Líta verður svo á að með skilgreiningu á orðinu íbúð í fyrrnefndum lögum um fjölbýlishús hafi fyrst og fremst verið ætlunin að tilgreina þær lágmarkskröfur sem gerðar yrðu til húsnæðis til þess að kalla mætti það íbúð en ekki að útiloka að fleiri en eitt rými tiltekinnar tegundar, svo sem eldhús, gætu verið í sömu íbúð. Sú skilgreining á íbúð sker því ekki úr um hvenær telst vera um fleiri en eina íbúð að ræða í einbýlishúsi í skilningi skilmála deiliskipulagsins.

Í grein 6.7.1 byggingarreglugerðar nr. 112/2012, með síðari breytingum, er kveðið á um almennar kröfur til íbúða. Þar segir meðal annars að hver einstök íbúð skuli sérstaklega afmörkuð með gólfi, lofti og veggjum ásamt hurðum og gluggum, sem hver um sig uppfylli ákvæði reglugerðarinnar um hljóðvist, loftræsingu, eldvarnir og varmaeinangrun. Íbúð skuli hafa að lágmarki eitt íbúðarherbergi, eldunaraðstöðu og baðherbergi. Öll slík rými innan

Íbúðar skuli tengd innbyrðis og ekki skuli þurfa að fara um sameign á milli rýmanna. Íbúð skuli tilheyra geymslurými og þvottaaðstaða í séreign eða sameign. Anddyri skuli vera í íbúðum en þó heimilt að sleppa anddyri ef hönnuður sýni fram á að kröfur um hljóðvist, loftræsingu og eldvarnir séu uppfylltar og að öryggi vegna vindálags sé tryggt.

Af hinum almennu kröfum til íbúða samkvæmt byggingarreglugerð verður ráðið að um sé að ræða lágmarkskröfur til hönnunar innra rýmis íbúðarhúsnaðis svo að það geti talist sjálfstæð íbúð. Reglugerðin sker þannig heldur ekki úr um hvort hús stefndu hafa að geyma fleiri en eina íbúð í skilningi skilmála umrædds deiliskipulags.

Í 2. mgr. 1. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna er mælt fyrir um að skrá skuli allar fasteignir í landinu í fasteignaskrá. Fasteign er skilgreind í 1. mgr. 3. gr. laganna sem afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt. Sömu skilgreiningu á fasteign er að finna í 2. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup að því viðbættu að þar segir að með fasteign sé einnig átt við eignarhluta í húsi eða öðru mannvirki sem skiptist í fleiri en einn slíkan. Samkvæmt c-lið 2. mgr. 3. gr. laga nr. 6/2001 skal meðal annars skrá séreignarhluta í fjöleignarhúsum, samkvæmt lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sem sérstakar eindir í fasteignaskrá. Samkvæmt 11. gr. síðastgreindra laga telst hver eignarhluti sérstök fasteign.

Í 2. mgr. 1. gr. laga nr. 26/1994 er hugtakið fjöleignarhús skilgreint sem hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði geti verið allra og sumra. Séreign er skilgreind þannig í 4. gr. laganna að hún sé „afmarkaður hluti af húsi eða lóð eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið, ásamt því sem honum fylgir sérstaklega hvort heldur er húsrými í húsinu sjálfu, bílskúr á lóð þess eða sameiginlegri lóð margra húsa, lóðarhluti, búnaður eða annað samkvæmt sömu heimildum, ákvæðum laga þessara eða eðli máls.“

Í 1. mgr. 16. gr. laga nr. 26/1994 er mælt fyrir um að gera skuli eignaskiptayfirlýsingu um öll fjöleignarhús, enda liggi ekki fyrir þinglýstur fullnægjandi og glöggur skiptasamningur. Samkvæmt 1. gr. reglugerðar nr. 916/2000 um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum skal eignaskiptayfirlýsing hafa að geyma lýsingu á húsinu og lóð þess og mæla fyrir um skiptingu þess í séreignir, sameign allra og sameign sumra og ákvarða hlutdeild hvers eiganda í sameign. Samkvæmt 4. mgr. 17. gr. laga nr. 26/1994 skal afhenda byggingarfulltrúa eignaskiptayfirlýsingu til staðfestingar og er honum skylt að senda Þjóðskrá Íslands afrit af henni.

Með kröfu um staðfestingu byggingarfulltrúa á eignaskiptayfirlýsingu er samkvæmt framangreindu tryggt að eigandi geti ekki skipt upp fasteign sinni án þess að fá staðfestingu byggingarfulltrúa en eðli máls samkvæmt reynir þá á hvort skiptingin stenst ákvæði gildandi skipulagsskilmála.

Eins og rakið hefur verið er ekki að finna í skipulagslögum eða öðrum réttarheimildum um fasteignir fyrirmæli um hvenær fleiri en ein íbúð telst óhjákvæmilega vera í húsi. Þá er heldur ekki að finna í framangreindum réttarheimildum neinar haldbærar vísbendingar um að hlutlægt mat á innra skipulagi og öðrum eiginleikum húss samkvæmt aðaluppdráttum eigi að ráða við mat á því hvort hús telst einbýli og fullnægir þar með skilmálum deiliskipulags sem mæla fyrir um að óheimilt sé að hafa fleiri en eina íbúð í húsi. Þvert á móti eru eigendur fasteigna frjálssir að því að ákveða, innan þeirra marka sem réttarheimildir á sviði skipulags- og mannvirkjamála, um brunavarnir, hollustuhætti og mengunarvarnir svo og skipulagsskilmálar kveða á um, hvernig innra skipulagi fasteigna þeirra er háttað, svo sem um fjölda svefnherbergja, baðherbergja og herbergja með eldunaraðstöðu.

Einbýlishúsið að Traðarlandi 12 er, eftir að byggt hefur verið við það, skráð í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands sem einbýlishús í óskiptri sameign stefndu og þau hafa ekki óskað eftir breytingu á þeirri skipan með því að skipta því í séreignar- og sameignarhluta.

Að öllu áðurgreindu virtu en að öðru leyti með vísan til forsendna dóms Landsréttar er þeirri málsástæðu áfrýjenda hafnað að ógilda beri byggingarleyfi 21. október 2016 fyrir viðbyggingu við hús stefndu að Traðarlandi 12 af þeirri ástæðu að byggingaráformin hafi farið gegn því ákvæði í gildandi deiliskipulagi að óheimilt sé að hafa nema eina íbúð í húsinu. Samkvæmt því reyndi ekki að þessu leyti á ákvæði 43. gr. skipulagslaga við útgáfu byggingarleyfisins.

4

Eins og áður segir gerði aðaluppdráttur sem fylgdi umsókn um byggingarleyfi vegna viðbyggingar við húsið Traðarland 12 ekki ráð fyrir öðru en að við norðurhlið þess yrði steypdur, 22 m langur og 2,1 m hár, gluggalaus veggur í samræmi við ákvæði gildandi deiliskipulags og var byggingarleyfið veitt á þeim grundvelli. Engu breytir um gildi byggingarleyfisins þótt veggurinn hafi verið rofinn að hluta og honum enn ekki verið komið í endanlegt horf.

Áfrýjendur reisa kröfur sínar jafnframt á því að stefndu hafi í andstöðu við skilmála deiliskipulags látið reisa 5 m vegg vestan við hús sitt. Aðila greinir á um hvort byggingarleyfið 21. október 2016 hafi tekið til byggingar hans. Umræddur veggur kemur fram á aðaluppdráttum sem fylgdu umsókn um byggingarframkvæmdir þær sem

byggingarleyfið 21. október 2016 laut að. Veggurinn var hins vegar hvorki tilgreindur í texta umsóknarinnar né í byggingarleyfinu sjálfu. Stefndu telja að ekki hafi verið þörf á að sækja um byggingarleyfi vegna hans. Í ljósi þess að þriggja metra breiðum stíg er ætlað að skilja að lóðarhluta áfrýjenda og stefndu taka skilmálar gildandi deiliskipulags um afmörkun lóða með limgirðingum ekki til lóðarmarka stefndu við umræddan stíg. Af þeirri ástæðu kemur ekki til álita að fella samþykktir byggingarfulltrúa Reykjavíkur og byggingarleyfi sem gefið var út á grundvelli þeirra úr gildi sökum þess að veggurinn feli í sér brot á skilmálum gildandi deiliskipulags.

Af hálfu áfrýjenda hefur ekki verið sýnt fram á að gluggar á vesturhlið viðbyggingar við hús stefndu að Traðarlandi 12, sem fram komu á aðaluppdrætti er fylgdi umsókn um byggingarleyfi, brjóti í bága við gildandi deiliskipulag, aðra skipulagsskilmála, skipulagslög, lög nr. 160/2010 eða reglugerðir sem settar hafa verið samkvæmt þeim. Kröfur áfrýjenda verða því ekki teknar til greinar á þeim grundvelli.

Samkvæmt framansögðu hafa áfrýjendur ekki sýnt fram á að byggingarleyfi hafi ekki mátt gefa út nema að undangenginni grenndarkynningu og breytingu á deiliskipulagi, sbr. 1. mgr. 43. og 44. gr. skipulagslaga eða grenndarkynningu á grundvelli 2. mgr. 43. gr. sömu laga. Þeir hafa heldur ekki sýnt fram á önnur nábylis- eða grenndarsjónarmið sem leitt geta til þess að kröfur þeirra í máli þessu verði teknar til greina. Verður hinn áfrýjaði dómur því staðfestur.

Eftir framangreindum úrslitum verða áfrýjendur dæmdir til að greiða stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjendur, Jóhann Friðrik Haraldsson og Bryndís Haraldsdóttir, greiði óskipt stefndu, Mikael Smára Mikaelssyni, Rosemary Lea Jones, Mikael Marlies Karlssyni og Barböru Belle Nelson, sameiginlega 1.000.000 króna í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Landsréttar 27. mars 2020

Mál þetta dæma landsréttardómararnir Davíð Þór Björgvinsson og Jóhannes Sigurðsson og Björg Thorarensen, settur landsréttardómari.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Áfrýjendur skutu málinu til Landsréttar 29. maí 2019. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 3. maí 2019 í málinu nr. E-1546/2018.

- 2 Áfrýjendur krefjast sýknu af kröfum stefndu auk málskostnaðar óskipt úr hendi stefndu í héraði og fyrir Landsrétti.
- 3 Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms auk málskostnaðar óskipt úr hendi áfrýjenda fyrir Landsrétti.

Málsatvik og sönnunarfærsla

- 4 Atvik málsins eru í stórum dráttum óumdeild. Áfrýjendur, Mikael Smári Mikaelsson og Rosemary Lea Jones, keyptu einbýlishúsið að Traðarlandi 12 í Reykjavík á árinu 2015 og kveða ástæðu kaupanna þá að þau leituðu að stóru og hentugu húsnæði fyrir fjölskylduna. Gerðu þau ráð fyrir að foreldrar Mikael Smára mundu búa með þeim og börnum þeirra í húsinu en fyrir hafi legið að unnt væri að stækka húsið umtalsvert samkvæmt skipulagsáætlunum. Með afsali 10. nóvember 2017 afsöluðu þau áfrýjendunum, Mikael Marlies Karlsson og Barböru Belle Nelson, hvoru um sig 16,67% eignarhlut í húsinu. Húsið stendur á sameiginlegri lóð fyrir hús númer 10-16 að Traðarlandi í Reykjavík en lóðarhlutar hvers húss um sig eru þó sérstaklega afmarkaðir.
- 5 Með umsókn 5. apríl 2016 sótti áfrýjandinn Mikael Smári um byggingarleyfi hjá Reykjavíkurborg. Framkvæmdinni var lýst sem viðbyggingu við núverandi einbýlishús sem væri órjúfanlegur hluti af því. Um væri að ræða svokallað „kynslóðahús“ en eins og áður er rakið gerðu áfrýjendur ráð fyrir að þrjár kynslóðir sömu fjölskyldu gætu búið í húsinu. Byggingarfulltrúi Reykjavíkur samþykkti umsóknina 10. maí 2016. Hinn 4. október 2016 var 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 21. október 2016.
- 6 Stefndu eru eigendur að einbýlishúsinu að Traðarlandi 14 í Reykjavík. Með bréfi til byggingarfulltrúa Reykjavíkur 23. febrúar 2017 óskaði stefndi Jóhann Friðrik Haraldsson eftir því að byggingar- eða framkvæmdaleyfi vegna framkvæmda við Traðarland 12 yrði afturkallað þar sem það samræmdest ekki skilmálum deiliskipulags. Byggingarfulltrúi Reykjavíkur hafnaði erindinu með tölvupósti 27. febrúar 2017 og vísaði til þess að það væri álit hans að samþykkt byggingarleyfi væri í samræmi við gildandi deiliskipulag hverfisins.
- 7 Stefndu kærðu ákvörðun byggingarfulltrúa til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála 22. mars 2017. Með úrskurði nefndarinnar 21. júlí 2017 í máli nr. 34/2017 var málinu vísað frá þar sem kæran barst að liðnum kærufresti.
- 8 Í kjölfarið höfðuðu stefndu mál sem þingfest var í héraðsdómi Reykjavíkur 17. maí 2018 þar sem þess var krafist að felldar yrðu úr gildi samþykktir byggingarfulltrúa Reykjavíkur dagsettar 10. maí 2016, þar sem veitt var byggingarleyfi fyrir 246,1 m² viðbyggingu vestan við einbýlishús nr. 12 á lóðinni nr. 10–16 við Traðarland, og 4. október 2016, þar sem heimilaðar voru breytingar á áður samþykktum byggingaráformum. Þá var þess jafnframt krafist að ógilt yrði með dómi byggingarleyfi til handa áfrýjendum 21. október

2016 sem gefið var út á grundvelli nefndra ákvarðana. Með dómi héraðsdóms Reykjavíkur 3. maí 2019 var fallist á kröfur stefndu um ógildingu samþykktanna og byggingarleyfisins. Niðurstaðan byggðist á því að samþykkt byggingarleyfisins hafi ekki farið eftir viðkomandi lagafyrirmælum og byggingarleyfið verið í andstöðu við gildandi deiliskipulag þar sem skýrt væri kveðið á um að óheimilt væri að hafa fleiri en eina íbúð í hverju húsi. Óheimilt hefði verið að víkja frá deiliskipulaginu nema að undangenginni grenndarkynningu.

- 9 Við aðalmeðferð málsins í Landsrétti gengu dómara á vettvang ásamt lögmonnum málsaðila.

Málsástæður aðila

Málsástæður stefndu

- 10 Stefndu byggja kröfur sínar á því að skilmálar deiliskipulags fyrir einbýlishús í Fossvogi mæli fyrir um að óheimilt sé að hafa meira en eina íbúð í hverju húsi. Þegar teikningar hússins séu skoðaðar hlutlægt sé ljóst að í húsinu séu tvær íbúðir. Samkvæmt teikningum séu í viðbyggingunni öll nauðsynleg rými sem þarf fyrir sjálfstæðar íbúðir enda sé þar að finna svefnherbergi, stofu, bað og eldhús. Orðalag umsóknar um byggingarleyfi gefi þetta að auki skýrlega til kynna en húsið er þar nefnt „kynslóðahús“ sem geti ekki þýtt annað en að þar séu fleiri en ein íbúð. Fyrir liggi að tengibygging sé sameiginlegur inngangur svo sem tíðkast í fjölbýlishúsum og að auðvelt sé að loka á milli íbúðanna. Samkvæmt 11. og 13. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki sé áskilið að mannvirki séu byggð í samræmi við skipulagsáætlanir á hlutaðeigandi svæði.
- 11 Að auki reisa stefndu kröfur sínar á því að deiliskipulagið geri ráð fyrir að norður-veggur hússins eigi að vera 2,10 metra hár og 22 metrar á lengd. Þótt samþykktar teikningar geri ráð fyrir óbrotnum vegg hafi áfrýjendur brotið skarð í vegginn. Jafnframt byggja stefndu á því að skrautveggur á mörkum vesturhluta lóðar Traðarlands 12 sé ekki í samræmi við deiliskipulag þar sem skipulagið geri ráð fyrir limgerði á milli lóðarhluta. Veggurinn þrengi að aðgengi stefndu að afmörkuðum lóðarhluta sínum og sameiginlegri lóð. Að endingu byggja stefndu kröfur sínar á því að gluggar hafi verið heimilaðir á vesturhlið viðbyggingarinnar en engir gluggar hafi verið á þeirri hlið bílskúrs sem þar stóð áður.
- 12 Stefndu byggja á því að skipulagsyfirvöldum hafi í öllu falli borið að fara með umsóknina í grenndarkynningu samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem vikið væri frá deiliskipulagi auk þess sem breytingar hefðu veruleg áhrif á eignarréttindi stefndu.

Málsástæður áfrýjenda

- 13 Áfrýjendur byggja kröfu sína um sýknu á því að samþykkt umsóknar þeirra og útgáfa byggingarleyfisins hafi verið í samræmi við lög og deiliskipulag. Innanhúshönnun hússins snerti ekki hagsmuni stefndu á neinn hátt heldur sé hún alfarið háð ákvörðunum áfrýjenda og samþykkt byggingaryfirvalda. Engar lagareglur banni það innanhússkipulag sem teikningar gera ráð fyrir. Húsið sé einbýlishús eftir breytingarnar og í því sé einungis ein íbúð. Teikningar geri ráð fyrir að opið verði á milli viðbyggingar og eldri hluta hússins.

Húsið sé í fasteignaskrá eftir sem áður skráð sem einbýlishús í samræmi við deiliskipulag. Sameiginlegt lagnakerfi fyrir rafmagn, vatn og frárennsli sé í húsinu.

- 14 Áfrýjendur kveða ástæðuna fyrir því að norðurveggur hússins hafi verið rofinn þá að koma hafi þurft fyrir forsteyptum einingum í viðbygginguna. Framkvæmdum við húsið sé ekki lokið og veggnum verði lokað í samræmi við samþykktar teikningar að þeim loknum. Þá telji þau uppsetningu á skrautvegg sem sé lægri en 1,5 metrar ekki vera háðan samþykkt byggingaryfirvalda auk þess sem hann kemur fram á samþykktum teikningum. Veggurinn trufli á engan hátt aðkomu stefndu að afmarkaðri lóð sinni eða nýtingu þeirra á sameiginlegri lóð. Gluggar á vesturhlið viðbyggingar séu allir hátt uppi nema einn svefnherbergisgluggi. Telja áfrýjendur ótvírætt að ekkert mæli gegn þessari hönnun glugga í deiliskipulaginu auk þess sem þetta hafi engin áhrif á nýtingu eða rétt stefndu sem eigenda Traðarlands 14.
- 15 Jafnframt byggja áfrýjendur á því að þær breytingar sem byggingarnefndarteikningar geri ráð fyrir séu að öllu leyti í samræmi við deiliskipulag og að breytingarnar séu í öllu falli óverulegar og skerði ekki hagsmuni stefndu á neinn hátt. Því hafi ekki verið þörf á grenndarkynningu sbr. undanþáguákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

Niðurstaða

- 16 Til grundvallar hönnun viðbyggingar við húsið að Traðarlandi 12 lá sú hugmynd að í húsinu gætu búið þrjár kynslóðir sömu fjölskyldu. Fallast má á það með stefndu að þegar horft er til skipulags á viðbyggingunni er þar að finna öll nauðsynleg rými til þess að húshlutinn gæti talist sjálfstæð íbúðareining. Ekki verður þó fram hjá því horft að allt lagnakerfi hússins er sameiginlegt auk þess sem endanlegar teikningar gera ráð fyrir að opið sé á milli húshlutanna í gegnum tengibyggingu. Þá er húsið skilgreint sem ein eining með eitt fastanúmer í fasteignaskrá. Ákvörðunarvald um fyrirkomulag á innanhúshönnun húss liggur almennt hjá eigendum þess að því tilskildu að lagafyrirmælum sé fylgt. Samkvæmt því verður fyrirkomulag á innanhússkipulagi húss eitt og sér ekki ráðandi um það hvort í húsi séu tvær íbúðir í skilningi deiliskipulags.
- 17 Stefndu hafa bent á að byggingarnefndarteikningar hússins og skýringar með þeim beri með sér að húsinu sé í raun ætlað að vera fjöleignarhús. Samkvæmt 2. mgr. 1. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er fjöleignarhús skilgreint sem hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra. Í 4. gr. laganna er tilgreint að séreign samkvæmt lögunum sé afmarkaður hluti af húsi eða lóð eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið. Afmörkun séreignar verður samkvæmt þessu að byggjast á eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi eða annarri þinglýstri heimild. Ekki nýtur neinna slíkra gagna við í málinu og verður því að leggja til grundvallar að húsið að Traðarlandi 12 sé ekki fjöleignarhús í skilningi laganna.
- 18 Stefndu halda því fram að með tveimur íbúðum í húsinu og þremur kynslóðum verði meiri umgangur við húsið og á sameiginlegri lóð en þau hefðu mátt vænta samkvæmt

deiliskipulaginu. Skerði þetta fyrirkomulag eignarréttindi sem fylgja fasteign þeirra. Ekki er unnt að fallast á það með stefndu að skipulagsskilmálar eða lög komi í veg fyrir að eigandi einbýlishúss geti ákveðið að í því búi þrjár kynslóðir sömu fjölskyldu. Þótt það fyrirkomulag sé nú fátíðara en áður er almennt þekkt að í gegnum tíðina hafi þrjár kynslóðir búið saman í húsnæði án þess að það hafi talist skerðing á eignarréttindum nágranna vegna mögulega aukins umgangs.

- 19 Ekki er um það deilt að óheimilt er að hafa fleiri en tvær íbúðir í húsinu að Traðarlandi 12 samkvæmt skilmálum deiliskipulags. Í skipulagslögum er hugtakið íbúð ekki sérstaklega skilgreint. Þá liggur ekki fyrir að eigendur hafi nein áform um að skipta húsinu í tvo afmarkaða séreignarhluta. Í ljósi þess að eigandi húsnæðis hefur í grunninn ákvörðunarvald um skipulag og hönnun þess að innan verður lagt til grundvallar, að minnsta kosti eins og atvikum er hér háttað, að það hefði þurft að liggja fyrir með eignaskiptayfirlýsingu eða öðrum hætti að ætlunin væri að skipta húsinu upp í fleiri en eina afmarkaða einingu til þess að unnt væri að skilgreina húsnæðið sem tvær íbúðir í skilningi deiliskipulagsins. Af þessu leiðir að samþykkt teikninga og byggingarleyfis braut ekki gegn grenndarrétti stefndu. Því verður að hafna þeirri málsástæðu þeirra að í húsinu séu tvær íbúðir sem brjóti í bága við deiliskipulagið og réttindi stefndu.
- 20 Samkvæmt samþykktum byggingarnefndarteikningum er gert ráð fyrir að norðurveggur hússins að Traðarlandi 12 sé órofinn. Verða ákvarðanir um byggingarleyfið því ekki ógiltar þótt enn hafi ekki verið lokið við frágang veggjarins.
- 21 Hinn umdeildi skrautveggur er sýndur á samþykktum teikningum. Áfrýjendur hafa bent á að samkvæmt f-lið ákvæðis 2.3.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 séu skjólveggir og girðingar sem eru allt að 1,8 metrar að hæð og standa ekki nær lóðarmörkum en 1,8 metrar undanþegnir byggingarleyfi. Stefndu hafa hins vegar bent á að samkvæmt ákvæði 7.2.3 í byggingarreglugerð séu skjólveggir og girðingar háð byggingaleyfi ef þau uppfylla ekki framangreind skilyrði. Við skoðun á veggnum á vettvangi er ljóst að hæð hans er talsvert undir framangreindum mörkum. Óumdeilt er að veggurinn stendur við mörk afmarkaðs lóðarhluta Traðarlands 12 og stígs sem er á milli afmarkaðra lóðarhluta Traðarlands 12 og 14. Áfrýjendur telja stíginn vera um 3 metra á breidd og vegginn 1,5 metra á hæð. Eins og aðstæðum er háttað á hinni sameiginlegu lóð verður ekki talið að lágrestur steypur veggur hafi meiri áhrif á eignarréttindi stefndu en limgerði á sama stað. Þar sem veggurinn stendur um 3 metra frá afmörkuðum lóðarhluta Traðarlands 14 verður að telja að hann sé í öllu falli óverulegt frávik frá deiliskipulagi og skerði í raun í engu hagsmuni stefndu. Þótt skipulag kvæði á um að lóðamörk skyldu aðgreind með limgerði verður samkvæmt framangreindu talið að ekki hafi verið þörf á sérstakri grenndarkynningu, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga.
- 22 Gluggar á vesturhlið viðbyggingar eru litlir og mjög ofarlega á vegg hússins. Við venjulega umgengni verður hvorki litið inn um gluggana né út um þá. Einn svefnherbergisgluggi er nyrst á veggnum við hlið bílskúrshurðar. Ekki er fallist á með stefndu að þau hafi fært fyrir því haldbær rök að fyrirkomulag glugganna og þær

breytingar sem gerðar voru frá fyrri hönnun skerði á einhvern hátt hagsmuni þeirra til landnotkunar, útsýnis, skuggavarps eða innsýni umfram það sem deiliskipulag gerir ráð fyrir og grenndarréttur hans stendur til. Sérstakrar grenndarkynningar var því ekki þörf vegna þessa þáttar, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

- 23 Í samræmi við það sem að framan er rakið verður kröfu stefndu um ógildingu samþykktar byggingarfulltrúa Reykjavíkur og útgáfu byggingarleyfisins hafnað.
- 24 Stefndu verður gert að greiða áfrýjendum málskostnað í héraði og fyrir Landsrétti eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Áfrýjendur, Mikael Smári Mikaelsson, Rosemary Lea Jones, Mikael Marlies Karlsson og Barbara Belle Nelson skulu vera sýkn af kröfum stefndu, Jóhanns Friðriks Haraldssonar og Bryndísar Haraldsdóttur.

Stefndu greiði óskipt áfrýjendum 1.500.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Landsrétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 3. maí 2019

Mál þetta, sem dómtekið var þann 11. mars sl., er höfðað með stefnu útgefinni 17. maí 2018 af Jóhanni Friðrik Haraldssyni og Bryndísi Haraldsdóttur, Traðarlandi 14, Reykjavík, á hendur Mikael Smára Mikaelssyni, Rosemary Lea Jones, Mikael Marlies Karlssyni og Barböru Belle Nelson, Traðarlandi 12, Reykjavík.

I.

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. Stefndu eru þinglýstir eigendur að einbýlishúsinu að Traðarlandi 12 í Reykjavík. Byggingarfulltrúi Reykjavíkur samþykkti 10. maí 2016 umsókn stefndu 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 húsnaði stefndu. 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 samræmdest 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. Afsalínu 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 stefnu sem eigendum fasteignarinnar að Traðarlandi 12 og handhöfum hins samþykktar 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 einbýlishúshverfið 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 liggi 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 bílageymsla, byggða [sic] 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. 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 „alrími“ 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 samþykta 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 samþykta 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 samþykta 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, steypdur, gluggalaus 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 lóðarluta Traðarlands 12. Umræddur veggur liggja að göngustíg á milli lóðarluta stefnenda og stefndu. Að mati stefnenda sé ljóst að umræddur veggur sé á mörkum lóðarluta Traðarlands 12.

Stefnendur bendi á að umræddur veggur samræmist ekki skilmálum deiliskipulags, en þar segi að heimilt sé að aðgreina hvern lóðarluta 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 lóðarlutans sem standi vestan við Traðarland 12. Í stað bílageymslu á vesturhluta lóðarlutans muni nú rísa ný íbúð. Á vesturhlið hinnar nýju viðbyggingar verði gluggar sem snúi beint að fasteign stefnenda. Það að á lóðarluta nr. 12 að Traðarlandi verði eftir breytingu í reynd tvær íbúðir í stað einnar áður muni hafa veruleg áhrif á hagsmuni stefnenda. Það liggja 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 lóðarluta Traðarlands 12. Þá skerði hinn steypiti veggur á mörkum lóðarluta Traðarlands 12 verulega aðgengi að báðum fasteignum, á lóðarlutum 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 útgefið byggingarleyfi. Ljóst megi vera að byggingarfulltrúi hefði aldrei veitt samþykki sitt fyrir slíkum framkvæmdum hefðu fyrirbyggjandi teikningar ekki samræmst 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 liggi, 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 byggji 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 fyrirliggjandi 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. Stefndu 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 hvað 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 stefndu hagi skipulagi hússins eða hverjum stefndu, 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 stefndu 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 stefndu 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 forsteyptum 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 fyrr 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. Stefnu 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 liggja 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. Stefnu 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. Stefnu 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 byggi 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 byggi 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 nágranna 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 tilteknar 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 nágranna 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 byggi 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 byggi 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 einbýlishúshverfið 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, byggð á sama tíma og íbúðarhús, verður rifin og einnig sambyggð bílageymsla sem var breytt úr „porti“ í bílgeymslu. 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 endurbýggður 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 Mikæls 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 samþykktu 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 steiptan og gluggalausan 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 frávik sé að ræða að hagsmunir nágretta skerdist í engu hvað varði landnotkun, útsýni, skuggavarþ og 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 kærnu stefnenda vegna framkvæmdaleyfisins.

Dómurinn telur að það sem 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.