

**Nr. 1. Lagt fram í Héraðsdómi
Vesturlands 7. desember 2021**

S T E F N A

Rakel Olsen
kt. 170142-4899

Ægisgötu 3
Stykkishólmi
og
agustson ehf.
kt. 480873-0259

Aðalgötu 2
Stykkishólmi

Gjöra kunnugt: Að þau þurfa að höfða mál fyrir Héraðsdómi Vesturlands á hendur Guðbrandi Björgvinssyni, kt. 040455-2999, Ægisgötu 8, Stykkishólmi og Stykkishólmsbæ, kt. 620269-7009, Hafnargötu 3, Stykkishólmi.

Dómkröfur:

Aðallega:

Stefnendur gera þær dómkröfur á hendur stefnda, Guðbrandi Björgvinssyni, að honum verði gert skylt að fjarlægja allar framkvæmdir að Ægisgötu 1, Stykkishólmi, hækkan lóðar og stoðveggi að því marki sem þær eru umfram útgefið byggingarleyfi, dags. 23. ágúst 2019 og færa lóðina í náttúrulegt landslag eins og segir á teikningu er fylgdi byggingarleyfinu, að viðlögðum 50.000 kr. dagsektum er renni til stefnenda.

Til vara:

Stefnendur gera þær dómkröfur á hendur stefndu Stykkishólmsbæ og Guðbrandi Björgvinssyni, að ákvörðun byggingarfulltrúa, frá 15. desember 2020, um að samþykka byggingaráform að Ægisgötu 1, til handa stefnda Guðbrandi Björgvinssynir, verði dæmd ógild.

Í báðum tilvikum krefjast stefnendur málskostnaðar in solidum úr hendi stefndu að skaðlausu eða samkvæmt framlögðum málskostnaðarrekningi.

Málflutningsumboð:

Undirritaður Jóhannes Ásgeirsson hrl. rekur mál þetta fyrir stefnendur.

Málsástæður og önnur atvik:

Upphof málს þessa má rekja til ákvörðunar skipulags- byggingarnefndar Stykkishólmsbæjar sem fram kom í brefi, dags. 11.04.2016, til stefnenda, dskj. nr. 3 en þar sagði m.a. vegna beiðni stefnda um stækjun lóðar nr. 3 við Ægisgötu „*EKKI er verið að fjalla um byggingarleyfi í þessu erindi eða byggingarreit. Byggingarreitur er ekki settur inn á lóðarblöð heldur skilgreindur í deiliskipulagi eða ef deiliskipulag er ekki til, þarf að styðjast við grenndarkynningu samkvæmt 44. gr. í skipulagslögum nr. 123/2010. Ef frekari uppbygging er áætluð á lóð Ægisgötu 1, þarf að grenndarkynna það fyrir nágrönum þar sem ekki er til deiliskipulag af svæðinu*“

Í nefndu bréfi var fallist á stækjun á lóð nr. 1 við Ægisgötu enda skerti hún ekki lóð Austurgötu 12. Aðliggjandi lóðir Ægisgötu 1 eru annars vegar Ægisgata 3 og hins vegar Austurgata 12. Það næsta sem gerist er að þann 15. nóvember 2018 gerðu aðilar málს þessa, lóðarhafi lóðar nr. 12 við Austurgötu, lóðarhafi lóðar nr. 3 við Ægisgötu og lóðarhafi lóðar nr. 1 við Ægisgötu með sér samning, dskj. nr. 4, um breytingu á lóðarmörkum. Í samningnum segir m.a. „*Mörk lóðanna Austurgötu 12 og Ægisgötu 1 skulu breytast og verða í samræmi við meðfylgjandi loftmynd sem telst hluti samnings þessa. Með breytingu þessari minnkar lóð Austurgötu 12 en lóð Ægisgötu 1 stækkar. Lóðarhafi Ægisgötu 1 skuldbindur sig til að byggja ekki nær lóðarmörkum lóðanna Ægisgötu 1 og Ægisgötu 3 en samkvæmt línu sem liggur frá norðvestur horni á vegg sem á lóðinni var og í suðaustur horn húss sem á lóðinni stóð. Er línan dregin inn á meðfylgjandi loftmynd.*

Hús það sem byggt verður á lóðinni skal vera í samræmi við útlitsteikningu sem er fylgiskjal með samkomulagi þessu.

Þessarar kvaðar skal getið í nýjum lóðarleigusamningi um Ægisgötu 1.

Þann 10. desember 2018 gerði bæjarstjórin i Stykkishólmsbæ lóðarleigusamning, dskj. nr. 5, um lóðina Ægisgötu 1, þar sem stefnda Guðbrandi Björgvinssyni, var leigð lóðin til 99 ára. Í framhaldi af því sótti stefndi, um leyfi til að byggja íbúðarhús á lóðinni samkvæmt uppráttum frá Sigurbjarti Loftssyni, og var það samþykkt með útgáfu byggingarleyfis, dags. 23. ágúst 2019, sbr. dskj. nr. 6 og kemur skýrt fram á teikningu er fylgdi byggingarleyfinu að lóðin sé með „Náttúrulegt landslag.“

Þann 25. nóvember 2019, dskj. nr. 7, beinir stefnandi eftirfarandi fyrirspurn vegna framkvæmda á lóðinni nr. 1 við Ægisgötu til Stykkishólmsbæjar „*Nú standa yfir framkvæmdir við lóðina Ægisgötu 1 í Stykkishólmi sem liggur m.a. að lóð minni að Ægisgötu 3, lóð Skelverksmiðjunnar (Austurgata 12) og landi bæjarins. M.a. hafa verið steypir veggir sem virðast við fyrstu sýn vera leyfisskyldir þ.e. bæði vera of háir og of nálægt lóðarmörkum. Þá hefur starfsmaður verktaka sem þarna starfar tjáð mér að til stæði að breyta hæð lóðarinnar sem slik framkvæmd er einnig leyfisskyld. Af því tilefni er óskað eftir upplýsingum um hvort gefið hafi verið út leyfi fyrir framkvæmdunum og ef svo er hvort ekki sé almennt eftirlit með framkvæmdum í bænum.*“

Þáverandi lögmaður stefnanda Rakelar Olsen, áréttarði framangreinda kröfu í tölvubréfi dags. 23. desember 2019, dskj. nr. 8, en þar sagði m.a. „*Af myndunum má ætla að veggir séu of háir miðað við lóðarmörk og að hæð lóðar hafi verið breytt. Ekki verður annað séð en að framkvæmdirnar séu leyfisskyldar skv. e og f lið 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar og eftir atvikum háðar samþykki rétthafa aðliggjandi lóða.*“

Eins og fram kemur í meðfylgjandi bréfum gekk illa að fá svör frá Stykkishólmsbæ við einföldum fyrirspurnum en þann 8. janúar 2020 barst tölvubréf, dskj. nr. 9. frá bæjarstjóra um að erindi stefnanda frá 25. nóvember hafi verið sent byggingarfulltrúa.

Þann 8. janúar 2020, sbr. dskj. nr. 10, ritaði þáverandi lögmaður stefnenda bæjarstjóra tölvubréf en þar sagði m.a., „*Þau telja að bærinn hljóti við ákvarðanatöku að byggja á eigin mælingum varðandi staðsetningu hússins en ekki mælingu hönnuðar þess sem starfar á vegum húsbyggjanda.*

Þau óska eftir og telja eðlilegt að framkvæmdir verði stöðvaðar þar til fyrir liggur á grundvelli slíkrar mælingar að húsið verði staðsett innan umsaminna marka. Þau fara fram á að öll leyfisskyld mannvirki sem reist hafa verið án leyfis verði fjarlægð án tafar.

Að gefnu tilefni vilja þau að fram komi að þau hafa aldrei samþykkt veggi sem eru hærri en byggingarreglugerð segir til um.

Þá telja þau rétt að fram komi að þau muni aldrei samþykkja hækjun á lóð við Ægisgötu 1, enda myndi slík hækjun skerða hagsmuni þeirra verulega. Eins og Stykkishólmsbæ er kunnugt var færsla hússins aftar á lóð grundvallarforsenda þess að samkomulag náðist um eftirgjöf lóðar og breytt lóðarmörk og varðar takmörkun útsýnis milli Ægisgötu 1 og 3. Telja þau að verði lóðin hækkuð sé sú forsenda brostin.“

Þann 20. janúar 2020, dskj. nr. 11, barst bréf frá byggingarfulltrúa Stykkishólmsbæjar og kom þar m.a. eftirfarandi fram „*Í ljós hefur komið að girðing á lóðarmörkum við Ægisgötu 1 er ekki í samræmi við þær reglur sem um slík mannvirki gilda, svo sem varðandi fjarlægð frá lóðarmörkum og raunar fer girðingin inn fyrir lóðarmörk lóðarinnar við Ægisgötu 3. Byggingarfulltrúi hefur upplýst lóðarhafa Ægisgötu 1 um þetta og stöðvað allar framkvæmdir við veggina. Jafnframt að gera þurfi grein fyrir slíkum framkvæmdum á aðaluppdráttum og leita samþykkis lóðarhafa aðliggjandi lóða sé þess þörf skv. ákvæðum laga. Lóðarhafa hefur einnig verið bent á að hæðarsetning lóðarinnar verði að vera í samræmi við aðaluppdrætti sem samþykktir voru.*“

Þann 20. janúar 2020, dskj. nr. 12, sendi byggingarfulltrúi bréf til stefnda, Guðbrands Björgvinssonar, þar sem gerðar voru athugasemdir við framkvæmdir á lóðinni nr. 1 við Ægisgötu. Í lok bréfsins var tilkynnt um að allar framkvæmdir við stoðveggi á lóðinni verði stöðvaðar á meðan málið er til frekari skoðunar.

Þann 31. mars 2020, sendi byggingarfulltrúi, stefnda Guðbrandi Björgvinssyni, bréf vegna Ægisgötu 1 og framkvæmda við stoðveggi á lóðinni, sbr. dskj. nr. 13, en þar sagði m.a.,“

1. Stoðveggir eru ekki í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti vegna Ægisgötu 1, þar sem kveðið er á um lóðarhæðir/halla í lóð og lóðarfrágang.
2. Búið er að fylla í lóðina með jarðefni og að þeim stoðveggjum sem þegar hafa verið steypir og eru hæðarsetningar lóðar ekki í samræmi við aðaluppdrætti sem samþykktir hafa verið.
3. Stoðveggir eru ekki steypir í samræmi við sérupprátt sem skilað var inn til byggingarfulltrúa sbr. uppdrátt frá september 2019.
4. Stoðveggir eru ekki staðsettir skv. reglum sem um þá gilda, en skv. reglum skulu þeir vera a.m.k. hæð frá sína lóðarmörkum nema fyrir liggi skriflegt samþykki aðliggjandi lóðarhafa. Þá er hluti stoðveggja utan lóðamarka.
5. Skv. mælingum núverandi jarðvegsyfirborðs, virðist sem stoðveggir sú ekki hæðarsettir skv. reglum sem um þá gilda en hæð þeirra er að hluta til umfram mörk vegna framkvæmda sem ekki þarf byggingarleyfi fyrir 1,8m. Skv. uppdrætti dags. 30.01.2020 gefa hæðarkótar þó til kynna að allir stoðveggir verði undir 1,8m á hæð þegar búið verður að ganga frá yfirborði endanlega frágengins jarðvegs.
6. Með stoðveggjum er að auki verið að breyta hæð á lóðarmörkum en skylt er að sækja um leyfi fyrir því auk þess sem samþykki aðliggjandi lóðarhafa þarf að liggja fyrir.

Með vísan til framangreinds telur byggingarfulltrúi að bygging stoðveggjanna og breytingar á hæðarlegu lóðar séu að líkendum byggingarleyfisskyldar framkvæmdir sem falla ekki undir undanþágur e. og f. liðar greinar 2.3.5. byggingarreglugerðar. Því beri að sækja um byggingarleyfi fyrir þeim auk þess sem afla þurfi samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar þar sem við á. Ella þurfi að breyta hönnun lóðarinna.“

Þrátt fyrir þessa ótvíraðu niðurstöðu byggingarfulltrúa þá varð enginn breyting. Byggingarfulltrúi fylgdi niðurstöðu sinni ekki eftir og lóðarhafi hélt framkvæmdum áfram eins og ekkert hefði í skorist.

Þann 22. apríl 2020 var bæjarstjóra og byggingarfulltrúa sent bréf, í tilefni af niðurstöðu byggingarfulltrúa sem rakin er hér að framan, dskj. nr. 14, en í bréfinu sagði m.a., „Þrátt fyrir framangreint hafa framkvæmdir haldið áfram. Lóðin hefur verið hækkuð og er búið að fylla að skjólveggjum og þeir þá í reynd orðnir stoðveggir.

Athafnaleysi bæjaryfirvalda og byggingarfulltrúa eru ámælisverð. Farið er fram með ofríki af hálfu lóðarhafa Ægisgötu 1 og byggingarleyfisreglugerðir brotnar án þess að bæjaryfirvöld aðhafist.

Í bréfinu var þess krafist að yfirvöld sinni lögbundnu hlutverki sínu og stöðvi allar framkvæmdir og fjarlægi mannvirki sem reist hafi verið í óleyfi. Þá er bent á að framkvæmdir á lóðinni nr. 1 við Ægisgötu geti haft veruleg áhrif á verðmæti hússins nr. 3 við Ægisgötu og geti því kröfugerðir numið háum fjárhæðum.

Þá var bent á 1. mgr. 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 en þar kemur fram að byggingarfulltrúa er beinlínis skylt að beita þvingunarúrræðum ef notkun mannvirkis er breytt og ekki gengið frá því samkvæmt sampykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum eða byggingarlýsingu, án sampykkis hans.

Að lokum var bent gr. 4.4.4. -í byggingarreglugerð en þar kemur fram að á lóðaruppráttum skuli nánar tiltekið gera grein fyrir, hæðarlegu á lóðarmörkum, stoðveggjum, stöllum og fláum innan lóðar.

Með bréfi, dags. 26. maí 2020 barst greinargerð frá byggingarfulltrúa, sbr. dskj. nr. 15, þar sem hann gerði grein fyrir framkvæmdum og stöðu mála á lóðinni nr. 1 við Ægisgötu. Í greinargerðinni sagði m.a. „Lóðarhafa Ægisgötu 1 var einnig bent á að ekki er heimilt að breyta hæð lóðar á lóðarmörkum án sampykkis sveitarfélagsins og lóðarhafa aðliggjandi lóðar og að óheimilt sé að breyta hæð lóðar innan hennar þannig að það valdi skaða á lóðum nágranna eða skerði aðra hagsmuni þeirra s.s. vegna útsýnis skv. e-lið greinar 2.3.5. í byggingarreglugerð.“

Þann 19. maí 2020, sbr. dskj. nr. 16, sendi lögmaður stefnanda kvörtun til Úrskurðarnefndar umhverfis-og auðlindamála. Kvörtunin var byggð á 9. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Kvartað var undan háttsemi bæjarstjóra Stykkishólmsbæjar og byggingarfulltrúa sama sveitarfélags vegna háttsemi þeirra að svara ekki bráfum og hundsa réttmætar óskir um úrbætur.

Í nefndri kvörtun sagði m.a. „Í stuttu máli þá fylgja tilgreindir bæjarstarfsmenn ekki eftir eigin ákvörðunum. Þeir láta það óátalið að traðkað sé á rétti nágranna og þeir ansa ekki réttmætum kröfum. Þessi háttsemi þeirra er mjög ámælisverð svo að vægt sé til orða tekið.“

Stykkishólmsbær sendi greinargerð, dskj. nr. 17, til úrskurðarnefndar og bar fyrir sig ýmsar ástæður fyrir því að málið hafi tafist eins og t.d. sóttkví og páskahátíð en í niðurlagi greinargerðarinnar sagði m.a. „þegar endanleg gögn berast byggingarfulltrúa, mun sveitarfélagið senda lóðarhafa Ægisgötu 3, uppdráttinn og gögnin til skoðunar og umsagnar bæði hvað varðar hæð og staðsetningu o.fl. áður en tekin verður afstaða til þeirra og/eða eftir atvikum gerð krafa um fjarlægingu eldri veggja. Berist umrædd gögn ekki innan tíðar mun byggingarfulltrúi grípa til nauðsynlegra aðgerða til að knýja á um málalok í samræmi við ákvæði mannvirkjalaga nr. 160 frá 2010.“

Í niðurstöðu úrskurðarnefndar dags. 29. maí 2020, dskj. nr. 18, sagði m.a. „Gefa upplýsingar sveitarfélagsins tilefni til að ætla að málínu verði fylgt eftir og því lokið innan skamms. Er því ekki tilefni fyrir úrskurðarnefndina að fjalla frekar um málið á þessu stigi og verður því vísað frá úrskurðarnefndinni.“

Stefnendur fengu Bergstein Methúsalemsson, verkfræðing, dskj. nr. 19, til að mæla steypta veggi og hús á lóðinni nr. 1 við Ægisgötu, sem verið er að byggja. Einnig voru mældir inn aðliggjandi veggir á lóðinni Austurgötu 12. Í niðurstöðum segir m.a. að nýr stoðveggur sé kominn rúmlega 50 cm út fyrir lóðarmörk Ægisgötu 1 þar sem mest er en þar átti hann að vera 90 cm frá samkvæmt teikningum af Ægisgötu 1.

Niðurstaða nefndra mælinga og það sem fram kom í bréfi byggingarfulltrúa var m.a. sú að steyptir hafa verið veggir sem að hluta eru á röngum stað og of háir, veggirnir væru hvorki girðing né skjólveggir heldur stoðveggir sem ætlaðir eru til að styðja við jarðveg. Þá var ljóst að reglan um 180 cm hæð á ekki við um stoðveggi og eru þeir því leyfisskyldir. Þá hefur lóðin verið hækkuð sem nemur hæð stoðveggjanna þótt byggingarleyfi kveði á um náttúrulegt landslag.

Í bréfi, dags. 12. júní 2020, dskj. nr. 20, til Stykkishólmsbæjar, byggingarfulltrúa, og lóðarhafa Ægisgötu 1 var þess krafist að stoðveggir yrðu fjarlægðir að því marki sem þeir væru á röngum stað og of háir og að jarðvegsfylling yrði fjarlægð og lóðin færð í náttúrulegt horf.

Með bréfi, dags. 18. september 2020, dskj. nr. 21, var stefnendum tilkynnt um grenndarkynningu vegna stoðveggja Ægisgötu 1. Í bréfinu segir m.a. „*Fyrirhugaðar breytingar felast m.a. í að ranglega staðsettur stoðveggur við Ægisgötu 3, veður fjarlægður og nýr reistur á lóðinni Ægisgata 1. Þá er einnig óskað eftir að setja á 90 cm háa fallvörn úr gleri á hluta stoðveggs sem snýr að Austurgötu 12.*

Stefnendur gerðu athugasemdir við þessa grenndarkynningu, með bréfi dags. 8. október 2020, dskj. nr 22. og vísuðu til byggingarreglugerðar nr. 112/2012 gr. 2.3.5. en í e-lið segir svo: „*Ekki er heimilt að breyta hæð lóðar á lóðarmörkum án samþykkis leyfisveitanda og samþykkis lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Þá er ekki hægt að breyta hæð lóðar innan hennar þannig að það valdi skaða á lóðum nágranna eða skerði aðra hagsmuni nágranna, t.d. vegna útsýnis.*“

Í bréfinu er spurt um hvað sé verið að grenndarkynna. Er það umsókn um byggingarleyfi eða umsókn um að mega hækka lóð ?

Þá er og bent á að rétt hefði verið að fjarlægja stoðveggi að því marki sem þeir eru á röngum stað og of háir. Að því loknu hefði verið rétt að fjarlægja jarðvegsfyllingu og færa lóðina í náttúrulegt horf.

Í bréfi dags. 19. október 2020, dskj. nr. 23, er umsögn Ívars Pálssonar lögmanns, um athugasemdir vegna grenndarkynningarinnar. Lögmaðurinn segir í athugasemdum sínum að verið sé að grenndarkynna breytingar á stoðveggjum á lóðinni, með tilheyrandi breytingum á lóð, auk þess sem gert sé ráð fyrir 90 cm fallvörn úr gleri ofan á hluta stoðveggjar sem snúi að Austurgötu 12.

Lögmaðurinn vísar og til fundargerðar afgreiðslufundar byggingarfulltrúa þar sem ákvörðun um grenndarkynningu var tekin en þar sagði m.a. „*Í ljósi rangrar staðsetningar á stoðveggi Ægisgötu 1, sem snýr að lóð Ægisgötu 3, sem steyptur var í lok árs 2019, hefur hönnuður f.h. eiganda, lagt fram nýjan uppdrátt, sem sýnir breytta staðsetningu stoðveggja og sem fellur að ákvæðum*

byggingarreglugerðar. Samkvæmt uppdrættinum verður eldri stoðveggur fjarlægður, nýr steyptur á móts við Ægisgötu 3, auk þess sem setja á fallvörn á hluta stoðveggja (á móts við Austurgötu 12) vegna fallhættu.“

Þá telur lögmaðurinn að stoðveggir sem snúa að lóðinni nr. 3 við Ægisgötu valdi ekki grenndaráhrifum umfram það sem íbúar í þéttbýli þurfi almennt að þola eða skerði hagsmuni lóðarhafa aðliggjandi lóða. Þá yrði ekki séð að samþykki athugasemdaðila þurfi fyrir gerð stoðveggja enda eru þeir staðsettir a.m.k. hæð sína frá lóðarmörkum. Þá vísar hann til þess að hvað varði stoðvegginn sem snýr að Austurgötu 12 þá liggi fyrir samþykki annars stefnenda fyrir gerð stoðveggja á þeim lóðarmörkum.

Hér gætir misskilnings hjá lögmanninum. Stoðveggur er þáttur í hækjun lóðar. Gilda því um hann aðrar reglur samkvæmt byggingarreglugerð en um girðingar og skjólveggi. Gildir einu hvort hann er reistur 1 metra eða 2 metra frá lóðarmörkum. Hann verður ekki reistur nema með samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar en þetta er meginatriði málsins.

Það er alrangt að annar stefnanda, agustson ehf. hafi gefið leyfi til byggingar stoðveggs. Stefnandi gaf hins vegar leyfi fyrir tengingu við vegg á sinni lóð Austurgötu 12. Hann var hvorki að samþykkja hærri vegg en leyfisskyldur er, þ.e. 0,3 m. né að lóð Ægisgötu 1 yrði hækkuð. Á teikningu er fylgdi samkomulagi aðila er hæðar ekki getið og verður hún því ekki skilin öðruvísi en svo að um sé að ræða vegg sem sé í samræmi við e-lið greinar 2.3.5. í byggingarreglugerðar þ.e. 0,3 m frá því yfirborði sem fyrir var. Ef óska á eftir því að veggur sé hærri en byggingarreglugerð leyfir hefði það að sjálfsögðu verið tekið fram í samkomulaginu.

Stefnendur sendu skipulagsfulltrúa bréf dags. 4. nóvember 2020, dskj. nr. 24, þar sem staðhæfingum í bréfi Landslaga frá 19. október s.l. er mótmælt. Landslög svara þessum andmælum, þann 30. nóvember 2020, dskj. nr. 25.

Með bréfi dags. 21. nóvember 2020, dskj. nr. 26, skora stefnendur á byggingarfulltrúa að stöðva allar framkvæmdir við byggingu hússins á lóðinni nr. 1 við Ægisgötu og knýja eiganda hússins til að færa það í lögmaett ástand. Áskorunin var byggð á 55. gr. og 56. gr. laga um mannvíki nr. 160/2010. Kröfur stefnenda voru m.a. að húsinu nr. 1 við Ægisgötu yrði breytt þannig að það verði í fullu samræmi við byggingarleyfið og samkomulagið. Þá voru ítrekuð mótmæli vegna stoðveggja á lóðinni nr. 1 við Ægisgötu. Áskorunin var einnig send skipulagsfulltrúa, Landslögum og lóðarhafa Ægisgötu 1.

Þann 15.12. 2020 var haldinn afgreiðslufundur byggingarfulltrúa, dskj. nr. 27 og bar fundurinn yfirskriftina, Ægisgata 1- umsókn um byggingaráform og byggingarleyfi. Niðurstaða fundarins var sú að heimiluð var bygging stoðveggja samkvæmt áðurnefndum nýjum uppdrætti svo og að leyfa uppsetningu glerveggja ofan á steypta lóðarveggi á móts við Austurgötu 12.

Þann 18. janúar 2021, sbr. dskj. nr. 28, var byggingarfulltrúa sent bréf og óskað eftir af umsókn um byggingarleyfi um breytingar á lóð nr. 1 við Ægisgötu og þann 1. febrúar 2021, var send ítrekun á þessari beiðni, dskj. nr. 29.

Með bréfi, dags. 5.2.2021, dskj. nr. 30, rekur byggingarfulltrúi hvað gerst hafi og tilkynnir að það hafi verið gefið út byggingarleyfi vegna stoðveggja og uppsetningu glerveggja og að ákvörðun um stöðvun framkvæmda hafi verið felld úr gildi. Í nefndu bréfi endurtekur byggingarfulltrúi enn og aftur rangfærslur um samkomulag lóðarhafa Austurgötu 12 og Ægisgötu 1 en í samkomulaginu var lóðarhafi Austurgötu 12 einungis að samþykkja tengingu við þróarvegg eins og marg oft hefur verið vikið að.

Með bréfi, dags. 17. febrúar 2021, dskj. nr. 31, andmæltu stefnendur röksemdafærslu byggingarfulltrúa í áðurnefndu bréfi.

Ítrekuð var krafa stefnenda um að byggingaryfirvöld fjarlægðu stoðveggi að því marki sem þeir eru á röngum stað og of háir svo og að fjarlægð yrði jarðvegsfylling og lóðin færð í náttúrulegt horf.

Byggingarfulltrúa var bent á að hann gæti ekki gefið út byggingarleyfi sem væri skýlaust brot á ákvæðum byggingarreglugerðar. Samþykki skipulags- og byggingarnefndar hafi því ekkert gildi þar sem ekki lá fyrir samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Þá vísuðu stefnendur til e-liðar 2.3.5. gr. og 7.2.3. gr. byggingarreglugerðar nr.112/2010.

Að lokum var þess krafist að byggingarfulltrúi rökstyddi þá ákvörðun sína af hverju hann teldi sig óbundinn af skýru ákvæði e-liðar 2.3.5.gr. byggingarreglugerðar, því að það er alveg ljóst að ef staðið yrði á fyrirhuguðum stoðvegg yrði sjónlinan beint á hús lóðarhafa nr.3 við Ægisgötu.

Stefnendur rituðu byggingarfulltrúa bréf, dags. 26. febrúar 2021, dskj. nr. 31 og var afrit sent á skipulagsfulltrúa og bæjarstjóra. Í bréfinu kom fram að við skoðun á lóðinni hafi komið í ljós að búið var að hækka hana og var þess krafist að hún yrði færð í „náttúrulegt landslag“ eins og byggingarleyfið sagði til um. Þá var vísað til 53. gr. skipulagslaga.

Þann 10. mars 2021, dskj. nr. 32, leggja stefnendur fram kæru til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Kæran var byggð á 9. gr. stjórnsýslulaga og var m.a. vísað til þess að málið væri í sömu stöðu og það var þegar kært var 19. maí 2020 . Í kærunni er m.a. vísað til þess að ekki dugi að kynna fyrirhugaða framkvæmd fyrir lóðarhöfum aðliggjandi lóða heldur þurfi samþykki þeirra fyrir hækjun lóðar. Þá sé óumdeilt að fyrirhugaður stoðveggur raski grenndarhagsmunum kærnda, stefnendum málს þessa, verulega þegar litið er til staðsetningar hans og hæðar miðað við jarðvegshæð á lóðarmörkum Ægisgötu 1, Ægisgötu 3 og Austurgötu 12.

Með bréfi dags. 7. apríl 2021, dskj. nr. 33, andmælti stefndi, Guðbrandur Björgvinsson, öllum kröfum stefnenda og taldi sig hafa farið í einu og öllu að fyrirmælum byggingaryfirvalda.

Í aðalskipulagi Stykkishólms, dskj. nr. 34 segir svo á bls. 16: „Að landslag haldi sem mest einkennum sínum og er þá sérstaklega hugsað til þess að takmarka landfyllingar“

Með bréfi, dags. 3. september 2021, dskj. nr.35, skora stefnendur á Stykkishólmsbæ, byggingarfulltrúa og lóðarhafa Ægisgötu 1 að verða við réttmætum kröfum um að færa lóðina á

Ægisgötu 1 í „náttúrulegt landslag“ . Stefnendur gáfu 15 daga frest. Engin viðbrögð voru og er því málshöfðun þessi nauðsynleg.

Meginatriði málsástæðna og tilvísun til helstu lagaákvæða.:

Stefnendur byggja m.a. á e-lið 2.3.5.gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 en þar segir: „ Ekki er heimilt að breyta hæð lóðar á lóðarmörkum án samþykkis leyfisveitanda og samþykkis lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Þá er ekki heimilt að breyta hæð lóðar innan hennar þannig að það valdi skaða á lóðum nágranna eða skerði aðra hagsmuni nágranna t.d. vegna útsýnis.“

Þá kemur og fram í áðurnefndri grein að ekki megi breyta hæð lóðar umfram 30 cm án leyfis.

Þá er byggt á 3. mgr. 7.2.3.gr, byggingarreglugerðar en þar segir: „ Girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs.“

Þá vísa stefnendur til gr. 4.4.4. í byggingarreglugerð svo og fleiri ákvæða byggingarreglugerðar nr. 112/2010.

Þá vísa stefnendur til skipulagslaga nr. 123/2010, einkum 44. gr.

Stefnendur vísa til ýmissa ákvæða mannvirkjalaga nr. 160/2010, einkum 11. gr., 55. gr og 56. gr.

Þá vekja stefnendur athygli á því að f.liður 2.3.5. gr. fjallar um skjólveggi og girðingar en ekki stoðveggi. Um leið og fyllt hefur verið að vegg eða girðingu er um stoðvegg að ræða og verður þá hluti af hækjun lóðar og fellur undir e-lið 2.3.5. gr.

Lóðarhafi Austurgötu 12 gaf eftir af lóð sinni svo að hægt yrði að stækka lóðina að Ægisgötu 1 í samræmi við tillögu byggingarnefndar. Skilyrði var að byggingarreitur húss á lóðinni Ægisgötu 1 og byggingarskilmálar að öðru leyti yrðu þannig að þeir yllu ekki truflun á Ægisgötu 3, en með orðinu truflun var aðallega átt við að ekki sæist ofan í garð Ægisgötu 3 frá Ægisgötu 1.

Varðandi oftúlkun byggingarfulltrúa og Landslaga á samþykki augustson ehf, annars stefnanda, á tengingu við gamla síldarþró, er rétt að áréttu að hann var hvorki að samþykkja hærri vegg en leyfisskyldur er né að lóð Ægisgötu 1 yrði hækkuð. Á teikningu er hæðar ekki getið og verður hún því ekki skilin öðruvísi en svo að um sé að ræða vegg sem er í samræmi við e-lið 2.3.5. byggingarreglugerðar, þ.e. 0,3 m frá því yfirborði sem fyrir var. Ef óska á eftir því að veggur sé hærri en byggingarreglugerð leyfir þarf að taka slíkt fram með skýrum og ótvíraðum hætti.

Þá er vísað til aðalskipulags Stykkishólms er gildir frá 2002-2022 en þar segir m.a. á bls. 16 , að landslag haldi sem mest einkennum sínum og er þá sérstaklega hugsað til þess að takmarka landfyllingu.

Varðandi ákvörðum skipulagsnefndar og afstöðu og fyrirætlan byggingarfulltrúa um útgáfu byggingarleyfis er vísað til bréfs byggingarfulltrúa, dags. 5.2.2021, dskj. nr. 29, en í því segir m.a. að byggingarfulltrúi samþykki niðurrit lóðarveggja á móts við Ægisgötu 1 og leyfi fyrir byggingu nýrra lóðarveggja og uppsetningu glerveggja sjá og dskj. nr. 26 og 29.

Varðandi aðild varnarmegin er vísað til hæstaréttardóms nr. 32/2008.

Krafa um dagsektir er gerð til að knýja stefnda til að efna skyldur sínar.

Krafa um málskostnað styðst við 1.mgr. 130.gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Almennur áskilnaður:

Áskilinn er réttur til að reifa mál þetta frekar, leggja fram ný gögn og bera nýjar málsástæður gerist þess þörf á síðari stigum þ.m.t. við munnlegan málflutning.

Sönnunargögn:

Við þingfestingu málsins mun stefnandi leggja fram:

1. Stefnu
2. Skrá yfir framlögð skjöl
3. Bréf frá Byggingarfulltrúa Stykkishólmsbæjar varðandi stækjun lóðar Ægisgötu 1
4. Samningur um breytingu á lóðarmörkum, ásamt teikningum.
5. Lóðarleigusamningur
6. Byggingarleyfi, ásamt teikningu
7. Fyrirspurn frá öðrum stefnanda til Stykkishólmsbæjar
8. Tölvubréf frá Pétri Kristinssyni lögmanni til bæjarstjóra, ásamt myndum
9. Bréf frá bæjarstjóra um að hann hafi mótttekið erindi.
10. Bréf frá Pétri Kristinssyni lögmanni, dags. 8. janúar 2020, og er efnið m.a. að agustson ehf. hafi aldrei samþykkt veggi sem eru hærri en byggingarreglugerð segi til um og að uppdráttur sem vísað er til varði aðeins samþykki á tengingu við þró.
11. Bréf frá byggingarfulltrúa, dags. 20. janúar 2020 vegna fyrirspurnar á dskj. nr. 7.
12. Bréf frá byggingarfulltrúa, dags. 20.janúar 2020 til stefnda, Guðbrands Björgvinssonar
13. Bréf, dags. 31. mars 2020, frá byggingarfulltrúa til stefnda Guðmundar Björgvinssonar um framkvæmdir við stoðveggi á lóðinni .
14. Bréf til byggingarfulltrúa, dags. 22. april 2020, frá stefnendum, vegna ólögmætra framkvæmda á lóð nr 1 við Ægisgötu.

15. Svarbréf byggingarfulltrúa, dags. 26. maí 2020, vegna bréfs á dskj. nr. 14, ásamt fylgigönum.
16. Kvörtun, dags. 19. maí 2020, frá stefnendum til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.
17. Greinargerð, Stykkishólmssbæjar, dags. 27. maí 2020, vegna kvörtunarinnar.
18. Niðurstaða Úrskurðarnefndar, dags. 29. maí 2020.
19. Mannvit verkfræðistofa, minnisblað, dags. 03. júní 2020
20. Bréf, dags. 12. júní 2020 frá stefnendum til bæjarstjóra, byggingarfulltrúa og Guðbrands Björgvinssonar.
21. Tilkynning, dags. 18. september 2020, til stefnenda um grenndarkynningu.
22. Athugasemdir stefnenda, dags. 8. október 2020, vegna grenndarkynningar.
23. Umsögn Landsлага vegna athugasemda stefnenda um grenndarkynningu, dags. 19. október 2020
24. Bréf frá stefnendum með mótmælum á umsögn Landsлага, dags. 4. nóvember 2020.
25. Andmæli frá Landslögum, dags. 30. nóvember 2020.
26. Áskorun, dags. 21. nóvember 2020, stefnendur skora á byggingarfulltrúa að stöðva framkvæmdir.
27. Afgreiðslufundur byggingarfulltrúa, haldinn 15. 12. 2020.
28. Bréf sent 18. janúar 2021, beiðni um byggingarleyfi vegna breytinga.
29. Ítrekun, dags. 1. febrúar 2021, vegna beiðni, dskj.nr. 26
30. Bréf frá byggingarfulltrúa, dags. 05.02. 2021, m.a. tilkynning um að gefið hafi verið út byggingarleyfi.
31. Andmæli stefnenda við ákvörðun byggingarfulltrúa um útgáfu byggingarleyfis, dags. 17. febrúar 2021
32. Bréf frá stefnendum, dags. 26. febrúar 2021, og þess krafist að lóðin verði færð í náttúrulegt landslag.
33. Kæra til Úrskurðarnefndar umhverfis-og auðlindamála, dags. 10. mars 2021
34. Andmæli frá stefnda; Guðbrandi Björgvinssyni, dags. 7. apríl 2021
35. Aðalskipulag Stykkishólmssbæjar, bls. 16
36. Áskorun frá stefnendum, dags. 3. september 2021.
37. Teikningar.
38. Myndir af vettvangi.

Fyrirkall:

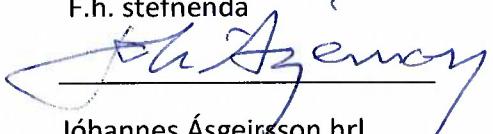
Fyrir því stefnist hér með Guðbrandi Björgvinssyni, kt. 040455-2999, Ægisgötu 1, Stykkishólmi og Jakobi Björgvini Jakobssyni, kt. 060982-5549, bæjarstjóra fyrir hönd Stykkishólmsbæjar, kt. 620269-7009, Hafnargötu 3, Stykkishólmi, til þess að mæta á dómpingi Héraðsdóms Vesturlands er háð verður á skrifstofu héraðsdómsins að Bjarnarbraut 8, Borgarnesi, kl. 14:00, þriðjudaginn 7. desember 2021, er mál þetta verður þingfest, til þess þar og þá, ef ekki verður sátt í málinu að sjá skjöl og skilríki í dóm lögð, á sókn sakar að hlýða, til sakar að svara og leggja fram gögn af sinni hálfu.

Ef ekki verður mætt af hálfu stefndu við þingfestingu mega þeir búast við því að útvistardómur gangi í málinu.

Stefnufrestur ákveðst 3 sólarhringar.

Reykjavík 20. nóvember 2021

F.h. stefnenda



Jóhannes Ásgeirsson hrl.

Til: Héraðsdóms Vesturlands

Fallið frá stefnufresti

Stefndi, Guðbrandur Björgvinsson, hefur falið undirrituðum lögmanni að grípa til varna vegna málshöfðunarinnar og sækja þing fyrir sig við þingfestingu málsins. Samrit stefnunnar hefur verið afhent mér samtímis því að ég árita frumrit hennar fyrir hönd stefnda til staðfestingar á því að hún hafi verið birt mér.

Reykjavík .dags, _____ 2021

Fallið frá stefnufresti

Stefndi, Jakob Björgvin Jakobsson f.h. Stykkishólmsbæjar, hefur falið undirrituðum lögmanni að grípa til varna vegna málshöfðunarinnar og sækja þing fyrir sig við þingfestingu málsins. Samrit stefnunnar hefur verið afhent mér samtímis því að ég árita frumrit hennar fyrir hönd stefnda til staðfestingar á því að hafi verið birt mér.

Reykjavík, dags. _____ 2021