

Ár 2011, fimmtudaginn 10. febrúar, kom úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skúlagötu 21, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson hdl., staðgengill forstöðumanns, Ásgeir Magnússon héraðsdómari og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 32/2010, kæra á ákvörðun skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar frá 27. janúar 2010 um að veita byggingarleyfi fyrir sólhúsi á svölum íbúðar í fjölbýlishúsinu að Hvammabraut 4 í Hafnarfirði.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, dags. 10. maí 2010, er barst nefndinni 19. sama mánaðar, kæra Ágústa Sigurjónsdóttir, Guðlaug Rósa Guðbrandsdóttir, Arnór F. Sigurðsson og Bjarni H. Geirsson, eigendur íbúða að Hvammabraut 2-16, Hafnarfirði, þá ákvörðun skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar frá 27. janúar 2010 að veita byggingarleyfi fyrir sólhúsi á svölum íbúðar 102 í fjölbýlishúsinu að Hvammabraut 4. Gera kærendur þá kröfu að hið kærða byggingarleyfi verði felld úr gildi.

Með bréfi, dags. 25. maí 2010, gerði einn kæranda kröfu um bráðabirgðúrskurð um stöðvun framkvæmda á meðan málið væri til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni. Í málinu verður nú kveðinn upp endanlegur úrskurður og verður því ekki tekin afstaða til stöðvunarkröfunnar.

Málavextir: Á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar hinn 25. nóvember 2009 var tekin fyrir umsókn um byggingarleyfi fyrir gerð sólhúss yfir hluta svala íbúðar 102 að Hvammabraut 4, Hafnarfirði. Afgreiðsla málsins var frestað og óskað eftir fullnaðargögnum samkvæmt gr. 12.2 í byggingarreglugerð. Erindið var síðan tekið fyrir á fundi skipulags- og byggingarfulltrúa 27. janúar 2010 og umsóknin samþykkt með vísan til þess að hún samræmdist ákvæðum skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Bæjarstjórn samþykkti þá afgreiðslu hinn 10. febrúar sama ár.

Málsrök kæranda: Byggt er á því af hálfu kæranda að heimiluð framkvæmd feli í sér meiriháttar útlitsbreytingu á fjölbýlishúsinu að Hvammabraut 2-16 sem háð sé samþykki allra sameigenda. Til séu samþykktar teikningar af húsinu, dags. 9. júní 1993, sem sýni þá sólskála sem fyrir séu. Þar séu sólskálarnir staðsettir ýmist á vinstri eða hægri helmingi svala og hafi sú tilhögun fordæmisgildi. Bæjaryfirvöld hafi hins vegar í máli þessu heimilað staðsetningu sólskála fyrir miðjum svölum og telji kærendur þá breytingu þurfa samþykki allra eigenda fjölbýlishússins samkvæmt ákvæðum fjöleignarhúsalaga, sbr. 5., 8., 19. og 28.-30. gr. laganna.

Málsrök Hafnarfjarðarbæjar: Vísað er til þess að úthlutunarskilmálar fyrir umrædda lóð, sem jafnframt séu skipulagaskilmálar, heimili að byggt sé yfir hálfar upprunalegar svalir íbúða. Leyfi fyrir þeim byggingum séu því aðeins háðar samþykki byggingaryfirvalda.

Andmæli byggingarleyfishafa: Vísað er til þess að teikningar að umræddum sólskála hafi verið bornar undir arkitekt hússins sem hafi engar athugasemdir gert við þær. Í g-lið 14. gr. þinglýsts lóðarleigusamnings fyrir Hvammabraut 2-16 sé tilgreindur réttur til byggingar sólskála sem fylgi ákvæðnum íbúðum í húsinu og auki sá réttur verðmæti þeirra. Hafi byggingaryfirvöld byggt hina kærðu ákvörðun á þessu þinglýsta skjali. Í nefndu ákvæði lóðarleigusamningsins komi fram að skálarnir skuli standa nær stigahúsi og sé hin kærða ákvörðun í samræmi við það. Hitt sé annað mál að þegar hafi verið reistir þrjár sólskálar næst stigahúsi og einn fjærst stigahúsi og að líkindum án leyfis nema í einu tilfelli. Fráleitt sé að greind tilvik hafi fordæmisgildi eins og málum sé háttað. Umræddur skáli hafi ekki verið framleiddur fyrr en að fengnu byggingarleyfi. Staðsetning taki mið af nýtingu skálans fyrir íbúðina og yfirfalls- og niðurfallslögnum frá efri svölum og hafi framkvæmdin verið samþykkt á húsfundi með 20 atkvæðum gegn 2.

Niðurstaða: Lóðarleigusamningur fyrir lóðina að Hvammabraut 2-16, sem þinglýst var hinn 4. apríl 1984, hefur að geyma heimild fyrir viðbyggingum út á svalir íbúða fjölbýlishússins á lóðinni. Í g-lið 14. gr. samningsins segir svo: „*Gert er ráð fyrir viðbyggingarmöguleika út á svalir íbúða. Ef til slíkra útbygginga kemur, skulu þær vera uppbyggðar samkvæmt samræmdu kerfi og háðar samþykki byggingarnefndar. Slíkar útbyggingar mega ekki vera breiðari en hálfar upprunalegar svalir viðkomandi íbúðar og koma aðeins til greina á húsum nr. 2, 4, 6, 14 og 16 á þeim hluta svala sem nær er stigahúsi.*“ Efnislega samhljóða heimild er í fyrirliggjandi úthlutunarskilmálum fyrir fjölbýlishúsið að Hvammabraut 2-16 frá apríl 1982 að öðru leyti en því að staðsetning viðbygginga á svölum er ekki tilgreind.

Kveðið er á um rétt byggingarleyfishafa til byggingar á svölum íbúðar að Hvammabraut 4 í þinglýstum lóðarleigusamningi sem sameigendur að Hvammabraut 2-16 eru bundnir af. Umrædd svalabygging rúmast innan samþykkrar teikningar fjölbýlishússins í skilningi 1. mgr. 29. gr. laga um fjölbýlishús nr. 26/1994 enda um að ræða smíð innan opinna svala íbúðar í séreign sem heimiluð var í upphafi og kallar ekki á breytingu húss að öðru leyti. Fyrir liggja samþykktar teikningar af nefndu fjölbýlishúsi frá árinu 1993 og 2002 þar sem teiknaðar hafa verið inn á upprunalega teikningu hússins sólstofur á svölum tveggja íbúða í tilefni af veitingu byggingarleyfa fyrir þeim.

Af eðli máls og framangreindum atvikum leiðir að nýting umrædds byggingarréttar í samræmi við ákvæði lóðarleigusamningsins er ekki bundin samþykki sameigenda skv. 2. mgr. 28. gr. fjöleignarhúsalaga og gat byggingarleyfishafi að uppfylltum þeim ákvæðum ráðist í slíkar framkvæmdir að fengnu byggingarleyfi, sbr. 1. mgr. 29. gr. laganna.

Hið kærða byggingarleyfi heimilar byggingu sólstofu innan þeirra stærðarmarka sem sett eru í fyrrgreindum lóðarleigusamningi með sambærilegri hönnun og útliti og sólstofur þær sem áður hafa verið samþykktar á svölum umrædds fjölbýlishúss.

Staðsetning sólstofunnar er hins vegar önnur en samkvæmt fyrri byggingarleyfum þar sem hún er ekki staðsett við hliðarvegg svala. Sólstofan stendur fyrir miðju svalanna en þó nær stigagangi en hliðarvegg milli svala.

Eins og áður greinir skal viðbygging á svölum staðsett á þeim hluta svala sem nær er stigagangi skv. g-lið 14. gr. lóðarleigusamnings fyrir Hvammabraut 2-16. Í því ákvæði felst að sólskálinn verður að standa að öllu leyti milli miðlínu svala og hliðarveggs við stigagang. Sólskáli sá sem hér um ræðir stendur hins vegar að hluta til á þeim helmingi svala sem fjær er stigagangi og fer að því leyti gegn nefndu ákvæði samningsins, þrátt fyrir að umdeild staðsetning fari ekki gegn fyrirliggjandi skipulagsskilmálum fyrir lóðina frá apríl 1982. Með hliðsjón af framangreindu fer hið kærða byggingarleyfi í bága við hinn þinglýsta lóðarleigusamning og verður af þeim sökum að fella það úr gildi.

Uppkvæðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist sökum mikils fjölda mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar frá 27. janúar 2010, er bæjarstjórn staðfesti 10. febrúar sama ár, um að veita byggingarleyfi fyrir sólhúsi á svölum íbúðar 102 í fjölbýlishúsinu að Hvammabraut 4 í Hafnarfirði.

Ómar Stefánsson

Ásgeir Magnússon

Þorsteinn Þorsteinsson