

Úrskurðir og dómar í skipulags- og byggingarmálum og áhrif þeirra

Samráðsfundur Skipulagsstofnunar og sveitarfélaga 7-8. maí 2009

Þorvaldur Heiðar Þorsteinsson
lögfræðingur Skipulagsstofnunar



70 ÁR – SKIPULAGSÁRIÐ 2008

2. mgr. 56. gr.

- **Hrd. nr. 32/2008 frá 6. nóvember 2008.**
- Deilt um lögmæti byggingarleyfis fyrir viðbyggingu.
- Með viðbyggingunni var hús á lóð orðið 269,7 m² – skv. deiliskipulagi heimilt að byggja 250 m².
 - 19,7 m² yfir hámarksstærð .
- Fyrir lá að mörg hús götunnar voru tveggja hæða, og að a.m.k. eitt var 32 m² yfir leyfilegri hámarksstærð.
 - Ákveðið fordæmi.



2. mgr. 56. gr.

- **Hrd. nr. 32/2008 frá 6. nóvember 2008.**
- Stefnendur gera athugasemd við viðbygginguna þegar er framkvæmdir hefjast.
- Neitað um lögbann bæði í héraði og Hæstarétti.
- Byggingarleyfishafi lýkur við framkvæmdina á fáum mánuðum. ÚSB neitar um stöðvun framvæmda þar sem þeim er að mestu lokið.



70 ÁR – SKIPULAGSÁRIÐ 2008

2. mgr. 56. gr.

- **Hrd. nr. 32/2008 frá 6. nóvember 2008.**
- Stefnt til dómstóla, farið fram á að viðbygging yrði fjarlægð að viðlögðum dagsektum.
 - 2. mgr. 56. gr., Ef byggingarframkvæmd, sem fellur undir IV. kafla laga þessara, ... er hafin með byggingarleyfi sem brýtur í bága við skipulag ber byggingarfulltrúa að stöðva framkvæmdir tafarlaust og síðan skal hin ólöglega bygging ... fjarlægð.
- Hæstiréttur taldi ótvírætt að stærð hússins bryti í bága við gildandi deiliskipulag, og að grenndarkynningu, 7. mgr. 43. gr. hefði þurft við.



2. mgr. 56. gr.

- **Hrd. nr. 32/2008 frá 6. nóvember 2008.**
- Byggingarleyfi í ósamræmi við skipulag, fallist á niðurrif.
 - Hrd: „Samkvæmt fortakslausum fyrirmælum 2. mgr. 56. gr. skal fjarlægja byggingu, sem svo er ástatt um“.
- Ábyrgð leyfishafa:
 - Hrd: „X var ljóst meðan á framkvæmdunum stóð að aðaláfrýjendur myndu leita úrræða til að fá þær stöðvaðar og eftir atvikum fá fjarlægða viðbygginguna á húsi hans, en með því að láta þá ekki staðar numið var á hans áhættu að verðmæti kynnu að fara forgörðum ef byggingarleyfi mundi ekki reynast veitt á lögmætum grunni.
- Skýrt fordæmi – túlkun samkvæmt orðanna hljóðan.



5. mgr. 56. gr.

- **Hrd. nr. 84/2009 frá 4. mars 2009.**
- Deilt um frístundahús sem reist var á óskiptri sameign í óþökk annars eiganda.
 - 4. mgr. 43. gr.: Sá sem óskar leyfis skv. 1. mgr. (byggingarleyfis) skal senda um það skriflega umsókn til hlutaðeigandi byggingarnefndar ásamt nauðsynlegum hönnunargögnum og skilríkjum, þar með talið samþykki meðeiganda ef um sameign er að ræða.
 - Ekkert samþykki lá fyrir, engu að síður gefið út byggingarleyfi.
 - Meðeigandinn hélt uppi mótmælum, bæði við leyfishafa og sveitarstjórn.



5. mgr. 56. gr.

- **Hrd. nr. 84/2009 frá 4. mars 2009.**
- Hæstiréttur felldi byggingarleyfi úr gildi með dómi frá 19. janúar 2006 vegna þess að samþykki sameiganda vantaði.
 - Ekki gerð krafa um niðurrif og dómurinn tekur ekki afstöðu til þess.
- Í kjölfar dómsins og í ljósi hans gerð krafa um að sveitarstjórn láti fjarlægja umrædda byggingu. Sveitarstjórn neitar:
 - 5. mgr. 56. gr.: Byggingarnefnd getur ávallt mælt fyrir um að fjarlægja skuli ólöglega byggingu eða byggingarhluta, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt.



5. mgr. 56. gr

- **Hrd. nr. 84/2009 frá 4. mars 2009.**
- Aftur stefnt, bæði sveitarstjórn og leyfishafa, gerð krafa um niðurif.
- Hæstiréttur kemst að þeirri niðurstöðu að sveitarstjórn sé ekki skylt að hlutast um það:
 - Hrd: „Að því verður að gæta að byggingarnefnd er fengin þessi heimild (5. mgr. 56. gr.) til að gæta hagsmuna sveitarfélags af því að mannvirki séu ekki reist án viðhlítandi leyfis, en til ráðstafana sem þessara ber byggingarnefnd enga skyldi. Sveitarstjórn ... tók rökstudda ákvörðun um að að þessarar heimildar yrði ekki neitt. Ekki eru efni til að endurskoða þá matskenndu ákvörðun...”
- Engin önnur ákvæði 56. gr. áttu við í málinu.



5. mgr. 56. gr.

- **Hrd. nr. 84/2009 frá 4. mars 2009.**
- Hæstiréttur komst að annarri niðurstöðu hvað leyfishafa varðaði:
 - Hrd: „Þegar stefndu sóttu um byggingarleyfi fyrir nýju og verulega stærra sumarhúsi en áður stóða á þeim hluta spildunnar ... sem samið var um, bar þeim bæði samkvæmt ákvæðum þess samnings og skýlausum fyrirmælum 4. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga að afla samþykkis gagnáfrýjanda fyrir þeirri ráðstöfun. Það gerðu þeir ekki. Þótt þær hafi í kjölfarið fengið byggingarleyfi ... mátti þeim vera ljóst að það væri veitt í blóra við samningsbundin og lögákveðin skilyrði og gegn andmælum gagnáfrýjanda, en af þeim sökum var leyfið háð annmörkum, sem hlutu að leiða til ógildingar þess.“



5. mgr. 56. gr.

- Hrd. nr. 84/2009 frá 4. mars 2009.
- Framh:
 - Hrd: „Þrá fyrir þetta kusu stefndu að hefja framvæmdir um haustið 2003 og halda þeim áfram Gagnáfrýjandi höfðaði ... mál 30. janúar 2004 til ógildingar byggingarleyfisins, en undir rekstri þess máls luku stefndu framkvæmdum sínum, sem háðar voru því leyfi. **Allt þetta gerðu stefndu með fullti vitneskju um ástæðurnar, sem stóðu til ógildingar leyfinu, og báru þær því óhjálkvæmilega af þeim sökum áhættu af því að verðmæti, sem þær mynduðu með framkvæmdum sínum, gætu farið forgörðum. Getur það því ekki haft áhrif á niðurstöðu málsins að stefndu hafi tekist í þessari vondu trú að ljúka framkvæmdum áður en byggingarleyfið var fellt úr gildi með dómi.**
- Stefndu (eigendum) gert að fjarlægja húsið.
- Sveitarfélagið skaðabótaskyldt vegna mistaka við stjórnslu.



5. mgr. 56.

- **Hrd. nr. 84/2009 frá 4. mars 2009.**
- Fordæmisgildi:
 - Afar óljóst – takmarkað.
 - Í raun ekki byggt á 56. gr., heldur vondri trú og sök leyfishafa.
- Ekki byggt á því að byggingarleyfi væri í ósamræmi við skipulag – hefði það breytt einhverju?
 - Ekkert deiliskipulag fyrir svæðið.
 - Ekki sótt um heimild skv. 3. tl. bráðabirgðaákvæðis.
 - 2. mgr. 56. gr.?
- Hvað ef leyfishafar hefðu verið í góðri trú – skaðabótaábyrgð sveitarfélags?



4. mgr. 56. gr.

- **4. mgr. 56. gr.:**

- Óheimilt er að breyta skipulagi svæðis þar sem frakvæmt hefur verið í ósamræmi við skipulag fyrr en hin ólöglega bygging, eða byggingarhluti, hefur verið fjarlægð, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt.

- **ÚSB. nr. 17/2007 (Kirkjuferjuhjáleiga).**

- Hæð urðunarreina á sorpurðunarsvæði meiri heldur en heimilað í deiliskipulagi – óumdeilt að um ósamræmi væri að ræða. Skipulagsstofnun og Umhverfisstofnun meta það sem svo að óframkvæmanlegt sé að lækka reinarnar og óheimilt að hrófla við úrgangi sem þegar af verið urðaður.

- ÚSB fellst ekki á um að ómöguleika sé að ræða sem víki 4. mgr. 56. gr. til hliðar. Breytt deiliskipulag fellt úr gildi.



70 ÁR – SKIPULAGSÁRÍÐ 2008

Kæruheimild

- Sá sem ekki gerir athugasemd við auglýsingu skipulagstillögu telst samþykkur henni ,sbr. 2. mgr. 18. gr.
 - Þýðir jafnframt, skv. nokkrum úrskurðum ÚSB, að sá sem ekki gerir athugasemd missi rétt til að kæra gildistöku skipulags til úrskurðarnefndar skipulag- og byggingarmála.
- Hrd. 84/2009 frá 4. mars 2009:
 - „Ætlaður skortur á athugasemdum sóknaraðila við skipulagstillöguna sem auglýst var skiptir ekki máli við mat á því hvort þau hafi lögvarða hagsmuni af kröfu sinni. Um er að ræða málsatriði sem snerta efnislega úrlausn ágreinings málsaðila”.
- Mun framkvæmd ÚSB breytast – rýmri kæruréttur til dómstóla?



Verndarsvæði

- Grein 4. 22. 2 í skipulagsreglugerð:
 - Öll svæði sem staðfest hverfisvernd gildir um samkvæmt aðalskipulagi skulu deiliskipulögð ef framkvæmdir eru fyrirhugaðar.
 - Sambærileg ákvæði varðandi vatns- og náttúruverndarsvæði.
- ÚSB nr. 113/2008 (Strandgata):
 - „Samkvæmt ótvíræðu orðalagi 4. mgr. 4.22.2 skipulagsreglugerðar bar að deiliskipuleggja hið hverfisverndaða svæði sem lóðin ... tilheyrir áður en leyfi fyrir húsi og staðsetningu þess á lóðinni var veitt. Var svo ekki gert og verður hin kærða afgreiðsla þegar af þeirri ástæðu felld úr gildi”.
 - Grenndarkynning nægði ekki.
 - Það má ætla að sömu sjónarmið eigi við um deiliskipulagsskyldu vatns- og náttúruverndarsvæða.



Annað

- Ekki heimilt að gefa út stöðuleyfi fyrir færanlegum kennslustofum.
 - ÚSB nr. 45/2008 (Hvammur) og nr. 80/2008 (Norðuberg):
 - „Umfang og eðli kennslustofa með fjölda barna og starfsmanna verður engan veginn lagt að jöfnu við hjólhýsi, gáma eða torgsöluhús. Ber og textaskýringu 36. gr. skipulags- og byggingarlaga að sama brunni þar sem hvers konar byggingar eru láttnar falla undir ákvæði mannvirkjakafla laganna sem m.a. Tekur til byggingarleyfisskyldu”.
- Ekki heimilt að innheimta gjald vegna útgáfu stöðuleyfa.
 - ÚSB nr. 145/2007 (Útey).



Annað

- Ekki heimilt að hafa að hafa gistiheimilt á athafnasvæði:
 - Úsb nr. 23/2008 (Dugguvogur): „Verður þröngum heimildum reglugerðarinnar um einstakar íbúðir á athafnasvæðum ekki jafnað til þess að þar sé heimilaður gistiheimilisrekstur.”
- Rökstuðningur ákvarðanna.
- Passa upp á tímasetningar, ekki gefa út leyfi fyrr en daginn eftir að gildistaka skipulags er auglýst.
- Heimild skv. 3. tl. verður að liggja fyrir áður en framkvæmd hefst.



70 ÁR – SKIPULAGSÁRÍÐ 2008