

Dómar, úrskurðir úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála og áhrif þeirra

Samráðsfundur Skipulagsstofnunar og sveitarfélaga 16-17. september 2010

Þorvaldur Heiðar Þorsteinsson
lögfræðingur Skipulagsstofnunar

Skaðabótaskylda sveitarfélaga

- **Hrd. mál nr. 501/2009:**
 - “Ákvörðun stefnda að fresta afgreiðslu umsóknar áfrýjanda um byggingarleyfi var í samræmi við skipulags- og byggingarlög. Eigi að síður á áfrýjandi rétt til bóta skv. 6. mgr. 43. gr. laganna, sýni hann fram á að hann hafi orðið fyrir tjóni á tímabilinu frá afgreiðslu umsóknar hans um byggingarleyfi var frestað og fram að gildistöku hins nýja deiliskipulags.
- Mikilvægt að afgreiðslu umsókna sé ekki frestað nema ríkar ástæður standi til, og ekki lengur en þörf krefur.
- Getur leitt til skaðabótaskyldu sveitarfélags takist umsækjanda að sýna fram á að hann verði fyrir tjóni sökum frestunar.

Skaðabótaskylda sveitarfélaga

- Sveitarfélag ekki endilega skaðabótaskyldt þó að ákvarðanir þeirra séu felldar úr gildi. Jafnvel ekki þó farið sé með málið í rangan farveg í upphafi.
- **Hrd. mál nr. 277/1999:**
 - “Eins og málið liggur fyrir eru engin efni til að ætla annað en að málið hefði fallið í sama farveg og það gerði þó að ekki hefði komið til grenndarkynningar og auglýsingar á breyttu skipulagi, sem áfrýjendur telja að hafi verið óþarft og óheimilt.”
 - “Ekkert er heldur fram komið sem bent getur til þess að afstaða Skipulagsstofnunar og úrskurðarnefndar ... hefði orðið á annan veg en birtist í úrskurðum nefndarinnar þótt stefndi hefði fallist á erindi áfrýjenda án frekari aðgerða af sinni hálfu.”

Skaðabótaskylda sveitarfélaga

- **Hrd. mál nr. 277/1999:**

- „Áfrýjendur áttu sjálf frumkvæði að þeirri deilu sem upp kom með óskum sínum til stefnda um að víkja frá gildandi skipulagi. Þeim mátti vera ljóst að ... þau gátu kallað fram andmæli nágranna og deilur við þá. Þeim gat heldur ekki dulist að afgreiðsla stefnda á erindinu þeim í hag og byggingarleyfi í kjölfarið ... væri kæranlegt og enn síður gátu þau gengið út frá að úrlausn ágreiningsmála félli þeim í hag... . Með þessu tóku þau áhættu af því að framkvæmdir þeirra kynnu að tefjast eða stöðvast... .

- Útgáfa byggingarleyfis ávallt kæranleg. Ekkert sem benti til annars en að málið hefði endað á nákvæmlega sama hátt fyrir úrskurðarnefnd.

- Sveitarfélagið sýknað.

Skaðabótaskylda sveitarfélaga.

- **Hd. mál nr. E-523/2008:**

- “Er það álit dómsins, að gálaust hafi verið af stefnda að gefa út byggingarleyfi í andstöðu við deiliskipulag sem stefndi hafði nýlega samþykkt og með því að hafast ekki að, þrátt fyrir að mega vita að gefið hefði verið út byggingarleyfi í andstöðu við deiliskipulag, hafi stefndi ... bakað sér bótaskyldu vegna þess tjóns stefnenda... .”
- „Hafi deiliskipulagið orðið öðruvísi en að var stefnt, hvílir ábyrgð á því hjá stefnda en ekki þeim sem í góðri trú sækja um og fá lóðir samkvæmt deiliskipulaginu.”
- Sveitarfélagið skaðabótaskylt.

56. gr.

- 4. mgr. 56. gr. : Óheimilt er að breyta skipulagi þar sem framkvæmt hefur verið í ósamræmi við skipulag fyrr en hin ólöglega bygging, eða byggingarhluti, hefur verið fjarlægð, jarðrask afmáð, eða starfsemi hætt.
- Hd. mál nr. E-385/2008:
 - ”Hvorki í ákvæðinu sjálfu né í lögskýringargögnum er útskýrt við hvað sé átt með því að starfsemi sé hætt. Að mati dómsins verður að túlka ákvæðið eftir orðanna hljóðan þannig að sveitarfélag hafi val um það hvort bygging, eða byggingarhluti, sé fjarlægð og jarðrask eftir atvikum afmáð, eða hvort starfsemi, þ.e. yfirstandandi framkvæmdir, verði stöðvaðar, áður en nýtt skipulag er samþykkt fyrir viðkomandi svæði.
- Deiliskipulagið hélt gildi sínu.
- Athyglisverð niðurstaða.

56. gr.

- Hd. mál nr. E-385/2008:
 - Í sama máli einnig gerð krafa um niðurrif, sbr. 2.mgr. 56. vegna þess að framkvæmdir voru hafnar með leyfum sem síðar voru felld úr gildi.
 - “Þar sem húsin voru samkvæmt þessu nær fullbyggð ... og stefndu ... voru á byggingartímanum í góðri trú um gildi byggingarleyfa sinna er ekki unnt að fallast á kröfur stefnenda um að þeim verði gert að fjarlægja húsin af lóðum sínum á grundvelli 2. mgr. 56. gr.”
- Litið til sjónarmiðs um förgun verðmæta?
 - Húsin nær fullbyggð.
- Afstaða leyfishafa ræður að líkindum úrslitum.
 - Voru í góðri trú um gildi byggingarleyfa sinna.

56. gr.

- Hd. mál nr. E-248/2009:
- Byggingarleyfi veitt fyrir sumarhúsi, og sumarhús risið.
 - Ekki í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.
 - Enginn grenndarkynning og ekki leitað meðmæla skv. 3.tl. bráðabirgðaákvæðis.
 - Vantaði samþykki sameiganda.
 - Byggingarleyfishafi ekki í góðri trú um heimild þegar framkvæmdir hefjast.

56. gr.

- Hd. mál nr. E-248/2009:
 - “Sakarefnið ekki þannig vaxið að ráðið geti úrslitum grandsemi stefnda ... um að heimild hans kynni að orka tvímælis.
 - Annmarkar hvað varðar skipulagshlið þess eðlis að úr þeim má bæta.
 - „Þá hefur dómurinn farið á vettvang og við blasir að umtalsvert fjártjón fylgir því að fjarlægja sumarhúsið, en rífa verður húsið að hluta til.”
- Sjónarmiðið um förgun verðmæta látið ráða úrslitum?
- Misvísandi skilaboð frá dómstólum?

Endanleg samþykkt sveitarstjórnar

- Úrskurður í máli nr. 119/2008 (Tunguheiði):
 - “Samkvæmt 23. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 tekur sveitarstjórn ákvarðanir um deiliskipulag. Þeir annmarkar eru á meðferð málsins að ekki kemur fram í bókun viljaafstaða bæjarráðs eða bæjarstjórnar til þess.”
- Úrskurður í máli nr. 152/2007 (Heiðaping).
 - “Samkvæmt 23. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 tekur sveitarstjórn ákvarðanir um deiliskipulag. Þeir annmarkar eru á málsmeðferð umræddrar afturköllunar, að ekki kom fram í bókunum viljaafstaða bæjarráðs eða bæjarstjórnar til hennar.”

Endanleg samþykkt sveitarstjórnar

- Úrskurður í máli nr. 24/2009 (Flatahraun).
 - “Samkvæmt 1. mgr. 57. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 er það á valdsviði sveitarstjórnar að ákveða dagsektir til að knýja fram fyrir mæli byggingarfulltrúa eða byggingarnefndar. Í máli þessu liggur aðeins fyrir tillaga skipulags- og byggingarráðs til bæjarstjórnar um að beita dagsektum að ákveðnum tíma liðnum. Hins vegar liggur ekki fyrir að bæjarstjórn hafi tekið ákvörðun um dagsektir í málinu og breytir þar engu um þótt fundargerð ráðsins, þar sem umrædd tillaga er gerð, hafi verið lögð fram til kynningar á fundi bæjarstjórnar.”
- Úrskurður í máli nr. 42/2008 (Vatnsendi).
 - “... enda var skipulagsnefnd aðeins bær til þess að gera tillögu til sveitarstjórnar um endanlega afgreiðslu málsins. Engin slík ákvörðun liggur fyrir af hálfu sveitarstjórnar í málinu og gildir einu þótt fundargerð skipulagsnefndar hafi verið afgreidd í heild án umræðu í bæjarráði eða bæjarstjórn, enda var ekki með því tekin afstaða til þess erindis er hér um ræðir.”

Endanleg samþykkt sveitarstjórnar

- Úrskurður í máli nr. 3/2009 (Bakkasmári).
 - ““Samkvæmt 23. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 tekur sveitarstjórn ákvarðanir um deiliskipulag. Þeir annmarkar eru á meðferð málsins að ekki kemur fram í bókunum viljaafstaða bæjarráðs eða bæjarstjórnar til þess.”
- Hvenær þarf sveitarstjórn að ræða sérstaklega um mál?
 - Þar sem hún þarf skv. lögum að staðfesta afgreiðslu.
 - Ef um íþyngjandi ákvörðun er að ræða.
- Nægir ekki að sveitarstjórn afgreiði fundargerð án umræðu.
 - Afstaða hennar til hins tiltekna máls þarf að koma fram.

Grenndarkynning eftir á

- Úrskurður í máli nr. 40/2009 (Bústaðarvegur).
 - “Hins vegar verður að fallast á með kærendum að grenndarkynning þjóni ekki tilgangi sínum með viðunandi hætti eftir að mannvirki það sem kynningin tekur til er risið. Er meðferð málsins haldin ágalla að þessu leyti en ekki þykir, þrátt fyrir það, alveg næg ástæða til þess að ógilda hina kærðu ákvörðun.
 - Nýtingarhlutfall á lóð lágt – mátti gera ráð fyrir frekari uppbyggingu.
 - Ekki óeðlilegt að gera ráð fyrir slíkri starfsemi á þessum staði.
 - Lítil bygging og í nokkurri fjarlægð frá fasteignum kærenda.
- Verður að meta með hliðsjón af aðstæðum hverju sinni.

Deiliskipulag

- 1. mgr. 23. gr. : Landeiganda eða framkvæmdaðila heimilt að gera tillögu til sveitarstjórnar að deiliskipulagi að breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað.
- Úrskurður í máli nr. 15/2009 (Neðri-Lá):
 - “Um sérstaka og óskipta sameign, svo sem þá er hér um ræðir, gildir almennt að til allra meiri háttar ráðstafana er varða eignina þarf samþykki allra sameigenda. Gildir þetta t.d. um sölu, veðsetningu og leigu til lengri tíma og aðrar varanlegar ráðstafanir á eigninni. Verður að ætla að deiliskipulag ... teljist til meiriháttar ráðstafana og sé því háð samþykki allra sameigenda nema fyrir liggi umboð eða tilnefning fyrirsvarsmanns...”.
- Athyglisverð niðurstaða.

Deiliskipulag – heildstæð eining

- Deiliskipulag skal ná til einstakra svæða eða reita innan aðalskipulags og skal jafnan miðast við að ná til svæða sem mynda heildstæða einingu. Í þéttbýli skal deiliskipulag að jafnaði ekki taka yfir minna svæði en göturoit.
- Úrskurður í máli nr. 166/2007 (Furugrund).
 - Ein lóð. Felld úr gildi.
- Úrskurður í máli nr. 153/2007 (Fagurgerði).
 - Tvær lóðir. Felld úr gildi.