Fimmtudaginn 14. febrúar 1991.

Nr. 28/1989. **Sigurður Aðalsteinsson**
(Magnús Óskarsson hrl.)
gegn
Hilmari Sigurþórssyni
(Valgeir Kristinsson hrl.) **og**
bæjarstjóranum í Hafnarfirði
(Kjartan Reynir Ólafsson hrl.).

Skipulag. Grenndarréttur. Byggingarmál.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Guðmundur Jónsson, Hjörtur Torfason, Hrafn Bragason og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 20. janúar 1989. Hann gerir þá kröfu á hendur báðum stefndu, að ógilt verði byggingarleyfi byggingarnefndar Hafnarfjarðar, sem samþykkt var 10. september og 15. október 1987, staðfest af bæjarstjórn 20. október sama ár og útgefið 21. sama mánaðar, til handa stefnda Hilmari til byggingar parhúss á lóðinni nr. 11 við Greniberg í Hafnarfirði. Enn fremur gerir hann þá kröfu á hendur stefnda Hilmari, að staðfest verði lögbann, er bæjarfógetinn í Hafnarfirði lagði á byrjaðar framkvæmdir á lóðinni 18. mars 1988. Loks krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti frá stefndu sameiginlega.

Báðir stefndu krefjast þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og þeim dæmdur málskostnaður fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Atvikum málsins og málsástæðum er lýst í héraðsdómi.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt. Meðal þeirra er bréf skipulagsstjóra ríkisins frá 27. júní 1989, afrit úr deiliskipulagsuppdrætti svæðisins og greinargerð með deiliskipulagi þess. Þar kemur fram, að félagsmálaráðherra staðfesti deiliskipulag af Setbergslandi í Hafnarfirði 31. janúar 1983 og að á deiliskipulagsuppdrætti er þá sýnt einbýlishús á lóðinni nr. 11 við Greniberg.

Áfrýjandi hefur reist sér hús að Hnotubergi 5, og á lóð hans mörk

að lóð stefnda Hilmars að Grenibergi 11. Hann hefur því hagsmuna að gæta um byggingar á þeirri lóð.

Áfrýjandi heldur því fram, að byggingaryfirvöld í Hafnarfirði hafi farið út fyrir valdmörk sín, er þau veittu heimild til byggingar parhúss á lóðinni, þ.e. tveggja sambyggðra einbýlishúsa í stað sérstæðs einbýlishúss. Fyrir Hæstarétti hefur hann til frekari rökstuðnings haldið því fram, að byggingarleyfi fyrir Grenibergi 11 brjóti í bága við staðfest deiliskipulag Setbergshverfis í Hafnarfirði, sbr. auglýsingu nr. 51/1983 og 8. gr. skipulags- og byggingarskilmála I. áfanga Setbergs frá 25. apríl 1983, svo og 4. og 5. gr., 2. mgr., skipulagslaga nr. 19/1964, sbr. lög nr. 31/1978, og 2. mgr. 9. gr. byggingarlaga nr. 54/1978 og 4.2. og 4.3.2. 6. mgr. skipulagsreglugerðar nr. 318/1985. Stefndu hafa haldið því fram, að í þessu felist nýjar málsástæður, og hafa mótmælt því, að þær komist að fyrir Hæstarétti. Á þetta verður ekki fallist, þar sem telja verður, að hér sé um að ræða frekari lagarök til stuðnings áður fram komnum málsástæðum.

Lóðin að Grenibergi 11, sem stefnda Hilmari var úthlutað í mars 1987, var 742,7 fermetrar að stærð samkvæmt skipulagi. Hún var, eftir að til þessa máls kom, stækkuð til suðurs um 30 cm, svo að hún er nú 750,4 fermetrar. Samkvæmt 19. gr. reglugerðar nr. 217/1966 um gerð skipulagsáætlana, sbr. reglugerð nr. 102/1978, sem í gildi var, þá er deiliskipulag svæðisins var samþykkt, skyldi lágmarksstærð lóðar fyrir parhús vera 1.000 fermetrar, þ.e. 500 fermetrar fyrir hvort hús, en fyrir sérstæð einbýlishús 700 fermetrar. Með 4.3.2. gr. 6. mgr. skipulagsreglugerðar nr. 318/1985 varð lágmarksstærð parhúsalóðar 450 fermetrar fyrir hvort, en lágmarksstærð fyrir sérstætt einbýlishús hélst óbreytt. Af hálfu stefndu hefur því ekki verið haldið fram, að skipulagsstjórn hafi heimilað frávik eftir ákvæðum reglugerða frá stærðum parhúsalóða í deiliskipulagi svæðisins, hvorki í upphafi né síðar. Stefndu hafa þannig ekki sýnt fram á, að byggingaryfirvöld í Hafnarfirði hafi mátt heimila byggingu parhúss á lóðinni nr. 11 við Greniberg. Þau hafa því farið verulega út fyrir valdmörk sín, og ber þegar af þeirri ástæðu að ógilda byggingarleyfi það, sem þau gáfu fyrir byggingu á lóðinni.

Stefndi Hilmar hóf framkvæmdir á lóðinni í samræmi við ofangreint byggingarleyfi. Áfrýjandi hafði ekki gefið samþykki sitt fyrir

frávikum frá byggingar- og skipulagsskilmálum, og kvörtunum hans hafði ekki verið sinnt. Byggingarleyfi, sem vék svo verulega frá samþykktu deiliskipulagi, var til þess fallið að skerða grenndarrétt hans, og ber því að staðfesta lögbann það, sem hann fékk lagt við byrjuðum framkvæmdum stefnda Hilmars á lóðinni.

Rétt þykir, að hver aðili beri sinn kostnað af máli þessu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Byggingarleyfi byggingarnefndar Hafnarfjarðar, sem hún samþykkti 10. september og 15. október 1987 og staðfest var af bæjarstjórn 20. október sama ár og útgefið var til handa stefnda Hilmari Sigurþórssyni 21. sama mánaðar, til byggingar parhúss á lóðinni nr. 11 við Greniberg í Hafnarfirði skal vera ógilt.

Lögbann, sem bæjarfógetinn í Hafnarfirði lagði við byrjuðum framkvæmdum á lóðinni nr. 11 við Greniberg 18. mars 1988, er staðfest.

Hver aðila skal bera kostnað sinn af máli þessu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 28. október 1988.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi 13. október sl., er höfðað hér fyrir þinginu með réttarstefnu, birtri 28. og 29. mars 1988.

Stefnandi er Sigurður Aðalsteinsson, nnr. 7833-4940, Hnotubergi 5, Hafnarfirði.

Stefndu eru Hilmar Sigurþórsson, nnr. 4132-1032, Smyrlahrauni 28, Hafnarfirði, og bæjarsjóður Hafnarfjarðar, nnr. 3503-3521, Strandgötu 6, Hafnarfirði.

Dómkröfur stefnanda á hendur báðum stefndu eru þær, að ógilt verði byggingarleyfi byggingarnefndar Hafnarfjarðar, sem samþykkt var 10. september 1987 í byggingarnefnd, staðfest af bæjarstjórn 20. október 1987 og útgefið 21. október til handa stefnda Hilmari, til byggingar parhúss á lóðinni nr. 11 við Greniberg í Hafnarfirði.

Stefnandi gerir enn fremur þá kröfu á hendur stefnda Hilmari, að stað-

fest verði lögbann, er bæjarfógetinn í Hafnarfirði lagði á byrjaðar framkvæmdir á lóðinni nr. 11 við Greniberg þann 18. mars 1988.

Þá krefst stefnandi þess, að stefndu verði dæmdir óskipt til að greiða sér málskostnað skv. gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Stefndi Hilmar krefst þess að verða sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að lögbannið frá 18. mars 1988 verði úr gildi fellt.

Stefndi bæjarsjóður Hafnarfjarðar krefst sýknu, og báðir stefndu krefjast málskostnaðar skv. gjaldskrá LMFÍ.

I.

Í mars 1987 úthlutaði bæjarstjórn Hafnarfjarðar stefnda Hilmari byggingarlóðinni nr. 11 við Greniberg í Setbergshverfi, sem var 747,7 m² að stærð. Samkvæmt skipulagsskilmálum skyldi rísa einbýlishús á lóðinni.

Stefnandi býr að Hnotubergi 5, og er lóð hans við hlið lóðarinnar nr. 11 við Greniberg. Í júní 1987 lagði stefndi Hilmar inn fyrirspurn um byggingarleyfi fyrir parhúsi á lóðinni. Byggingarnefnd Hafnarfjarðar hafnaði erindinu á þeirri forsendu, að fyrirhugað hús væri fullar tvær íbúðarhæðir og ekki fellt að landi eins og skipulagsskilmálar áskildu. Í skipulagsskilmálum fyrir Setberg, 1. gr., segir, að miðað sé við, að heildaryfirbragð byggðar verði einnar hæðar, en þó er heimilt að skipta gólfum með svokallaðri pallaskiptingu. Þá var erindinu enn fremur hafnað á þeirri forsendu, að lóðin nr. 11 við Greniberg væri of lítil fyrir parhús.

Hinn 9. júlí 1987 sótti stefndi Hilmar um viðbótarlóð, svo að lóðarstærð næði 750 m². Bæjarráð taldi ekki ástæðu til lóðarstækkunar, en fól bæjarverkfræðingi að liðka fyrir aðkomu að lóðinni.

Þann 10. ágúst 1987 lagði stefndi á ný inn fyrirspurn um byggingarleyfi fyrir parhúsi samkvæmt nýjum teikningum. Byggingarnefnd samþykkti umsóknina, enda taldi hún fyrirhugað hús nú lagað að byggingarskilmálum og tillit tekið til ábendinga nefndarinnar. Fór byggingarnefnd fram á fullnaðarteikningu á fundi sínum 13. ágúst 1987.

Á fundi byggingarnefndar 10. september 1987 komu teikningar Sigurþórs Aðalsteinssonar, dags. 24.8. 1987, af húsinu til afgreiðslu og voru samþykktar. Bókað var: „...Samþykkt að verða við erindinu með 2 atkv., 2 sátu hjá. Byggingarfulltrúi vill láta koma fram, að fyrirliggjandi teikning fer út fyrir byggingar- og skipulagsskilmála, er gilda fyrir hverfið, og harmar því samþykkt." Samþykkt þessi var staðfest á fundi bæjarstjórnar Hafnarfjarðar 20. október 1987. Í greinargerð byggingarnefndar um Greniberg 11, sem lögð hefur verið fram í málinu, er samþykktin frá 10. september 1987 rökstudd þannig:

„Lóðarstækkun hafði farið fram með breytingu á innkeyrslu frá götu, og þar af leiðandi var lóðin innan þeirra stærðarmarka, sem hún skyldi

vera. Teikning sú, er fram kom, var í engu breytt frá fyrirspurnarteikningum, sem voru samþykktar 10. ágúst.

Nú þegar hafa verið samþykkt nokkur „tvíbýlishús" í hverfinu, og er afgreiðsla þessa erindis í engu ósamræmi við fyrri afgreiðslur nefndarinnar."

Stefnandi kveðst hafa orðið þess áskynja 1. nóvember 1987, að byggingarnefnd Hafnarfjarðar hafi veitt heimild til byggingar parhúss á lóðinni nr. 11 við Greniberg. Hann ritaði bæjarstjórninni í Hafnarfirði bréf, dags. 2. nóvember 1987, og krafðist þess, að fram færi grenndarskoðun og að framkvæmdir á lóðinni yrðu stöðvaðar á meðan. Byggingarnefnd hafnaði erindi stefnanda á fundi sínum 19. nóvember 1987, og var samþykkt nefndarinnar staðfest á fundi bæjarstjórnar 1. desember 1987. Eftir þetta kveður stefnandi hafa komið í ljós, að fyrirhuguð húsbygging væri utan byggingarreits að austanverðu og að lóðin við Greniberg hefði verið stækkuð með því að breyta aðkomu og innkeyrslu. Þá kveðst stefnandi hafa komist að því, að gert var ráð fyrir of háu húsi að Grenibergi 11 miðað við þann hæðarkvóta, sem gildi fyrir hverfið.

Byggingarframkvæmdir hófust að Grenibergi 11 í febrúar 1988. Stefnandi og fleiri íbúar hverfisins rituðu þá annað bréf, nú bæjarráði Hafnarfjarðar, dags. 10. febrúar 1988. Í bréfinu fór stefnandi fram á, að byggingarframkvæmdir yrðu stöðvaðar og byggingarleyfi afturkallað. Ekki varð bæjarráð við þessari kröfu, og hófst mótauppsláttur undir sökkla á lóðinni nr. 11 við Greniberg. Þegar sýnt var, að steypa ætti í mótin, ítrekaði lögmaður stefnanda kröfuna með bréfi til byggingarfulltrúa, dags. 4. mars 1988, og í skeyti til stefnda Hilmars þann 10. mars sl. Þegar þessum kröfum hafi ekki verið sinnt, kveðst stefnandi ekki hafa átt annarra kosta völ en að krefjast lögbanns á fyrirhugaðar framkvæmdir. Lögbannið var lagt á 18. mars sl. gegn 500.000 króna tryggingu.

Eftir að lögbannið hafði verið lagt á, sótti stefndi Hilmar um viðbótarlóð hjá bæjarráði með bréfi, dagsettu 24. mars 1988. Óskaði hann eftir viðbótarlóð eigi minni en 7,3 m², svo að lóðin fullnægði 8. gr. skipulags- og byggingarskilmála. Bæjarstjórn varð við þessari ósk þann 29. mars sl. með eftirfarandi samþykkt „Bæjarstjórn samþykkir, að lóðin nr. 11 við Greniberg verði stækkuð til suðurs um 30 cm., þannig að hún verði 750,4 m². Samþykki lóðarhafa að Grenibergi 13 liggur fyrir." Var viðbótarlóðin fengin af lóð nr. 13 með samningi við lóðarhafa þar.

Erlendur Hjálmarsson, byggingarfulltrúi Hafnarfjarðar, kvaðst hafa setið hjá á fundi byggingarnefndar 10. september 1987 og harmað samþykkt nefndarinnar, þar sem hann taldi yfirbragð Grenibergs 11 vera tveggja hæða húss og því brjóta í bága við 1. gr. byggingarskilmála. Byggingarnefnd hafi átt í miklu stríði við lóð lóðarhafa og hönnuði vegna þessa

ákvæðis, og giskaði hann á, að 10 - 20% húsa í Setbergi væru tveggja hæða og þar á meðal hús stefnanda. Hann kvaðst ekki hafa verið á móti því, að á lóðinni yrði byggt parhús, eftir að hún var stækkuð, af þeirri ástæðu, að skv. skipulagi hefði verið gert ráð fyrir tveimur húsum í þessum botnlanga við Greniberg, sem væru með tveimur íbúðum. Íbúarnir hefðu mátt gera ráð fyrir tveimur slíkum húsum, og eftir að lóðin nr. 11 var stækkuð, hefði honum fundist í lagi, að þar risi parhús eða hús með tveimur íbúðum. Hann taldi ekki hafa verið þörf á að leita samþykkis stefnanda fyrir stækkun lóðarinnar nr. 11 við Greniberg og tilfærslu byggingarreitsins, þar sem þessar breytingar hefðu ekki áhrif á nágranna. Samkvæmt sínum útreikningum teldist honum til, að fyrirhugað hús væri 13 sm fyrir ofan hámarkskvóta skv. samþykktri teikningu. Hann kvað það algengt, að minni háttar frávik hefðu verið samþykkt í Setbergslandi. Það sé matsatriði hverju sinni, hvenær byggingarnefnd fari fram á grenndarskoðun. Samkvæmt byggingarreglugerð sé það lagt í mat byggingarnefndar hverju sinni, hvort hún telji frávik svo mikil, að þörf sé á samþykki nágranna. Alltaf sé reynt að koma til móts við óskir húsbyggjenda, valdi það nágrönnum ekki óþægindum.

Jóhannes Kjarval, skipulagsstjóri Hafnarfjarðar, tók í sama streng. Hann kvað algengt, að einhver frávik væru gerð frá mæliblaði og samþykktu deiliskipulagi, einfaldlega af þeirri ástæðu, að við skipulag væri aldrei unnt að sjá allar lausnir, sem hinir ýmsu hönnuðir kæmu auga á og mismunandi aðstæður þörfnuðust hverju sinni. Aðstæður gætu verið misjafnar, en ætíð væri reynt að gera það með friði, þ.e. leita samþykkis nágranna. Hann kvað fleiri dæmi tveggja íbúða húsa í Setbergshverfi.

Dómurinn hefur farið á vettvang og kynnt sér aðstæður.

II.

Af hálfu stefnanda er því í fyrsta lagi haldið fram, að skv. 8. gr. skipulags- og byggingarskilmála fyrir einbýlis-, par- og raðhús í I. áfanga Setbergs sé ekki heimilt að reisa tveggja íbúða hús á lóðum, sem eru undir 750 m² að stærð. Óumdeilt sé í málinu, að lóðin nr. 11 var 742,7 m² og uppfyllti því ekki greint skilyrði. Byggingarnefnd hafi borið að afla samþykkis stefnanda til að stækka lóðina og þar með að breyta húsinu í parhús.

Í öðru lagi byggir stefnandi á því, að húsið að Grenibergi 11 sé einn metra fyrir utan byggingarreit að austanverðu, svo sem reiturinn sé ákveðinn í deiliskipulagi.

Í þriðja lagi bendir stefnandi á, að aðkeyrslu og aðkomu að Grenibergi 11 hafi verið breytt frá deiliskipulagi.

Í fjórða lagi heldur stefnandi því fram, að teikningar að fyrirhuguðu

parhúsi að Grenibergi 11 sýni húsið of hátt miðað við byggingarskilmála.

Stefnandi telur allar ofangreindar breytingar frávik frá mæliblaði. Samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 318/1985, gr. 4.2., geti byggingarnefnd því aðeins leyft frávik frá mæliblaði og samþykktum byggingar- og skipulagsskilmálum, að fyrir liggi skriflegt samþykki eigenda aðliggjandi lóða og húsa. Samkvæmt almennum skilningi þýði orðið „frávik" eitthvað lítið, en ekki mikið. Að vísu sé lóðin aðeins stækkuð um nokkra fermetra, en aðalatriðið sé, að grundvallarbreyting verði á nýtingu lóðarinnar við þá stækkun. Stefnandi hafi mátt gera ráð fyrir einbýlishúsi á lóðinni og þá einni fjölskyldu. Annar inngangur fyrirhugaðs parhúss sé um norðurhlið þess, gegnt suður- og sólarhlið húss stefnanda. Garður stefnanda nýtist því ekki til útivistar í sama mæli og stefnandi gat gert ráð fyrir.

Stefndi Hilmar styður sýknukröfu sína þeim rökum, að ekki hafi þurft að leita samþykkis stefnanda til að stækka lóðina nr. 11 við Greniberg. Breytingar á lóðinni snerti á engan hátt lóð eða umferð að lóð stefnanda, þó að lóðirnar liggi saman, því að lóð stefnanda standi við Hnotuberg og hafi aðkeyrslu um þá götu, en hús stefnanda standi við Greniberg og hafi aðkeyrslu um þá götu. Eftir stækkun fullnægi lóðin ströngustu kröfum byggingarreglna. Þá sé til þess að líta, að stefnandi gat ekki gert ráð fyrir minna húsi á lóðinni, jafnvel þótt um einbýlishús hefði verið að ræða.

Í öðru lagi bendir stefndi á, að þegar búið hafi verið að samþykkja byggingu parhúss á lóðinni nr. 11, hafi orðið ljóst, að byggð yrðu tvö jafnstór hús. Til að miðla lóðinni sem jafnast hafi húsið verið fært um einn metra frá lóðarmörkum. Húsið sitji nú betur á lóðinni, og sé þessi breyting til hagsbóta fyrir stefnanda, þar sem húsið færist frá honum um einn metra.

Þá heldur stefndi Hilmar því fram, að samkvæmt teikningu, sbr. 3. gr. skipulags- og byggingarskilmála, verði hús hans ekki of hátt.

Stefndi bæjarsjóður Hafnarfjarðar styður sýknukröfu sína þeim rökum, að lóðin nr. 11 við Greniberg uppfylli nú ákvæði skipulags- og byggingarskilmála. Við skýringu á ákvæðum skipulagsreglugerðar nr. 318/1985, gr. 4.2., um að afla samþykkis nágranna, beri að hafa hliðsjón af gr. 3.1.4. byggingarreglugerðar nr. 292/1979, sem kveður á um, að byggingarfulltrúi geti veitt undanþágur, hvað uppdrætti snerti, sé um minni háttar breytingu að ræða.

Stefndi telur, að samkvæmt framlögðum gögnum sé ekki vafi á, að húsið sé innan hæðartakmarkana. Færsla hússins til suðurs sé tvímælalaust stefnanda til hagræðis.

Að lokum bendir stefndi bæjarsjóður Hafnarfjarðar á, að aðkeyrslu og aðkomu að húsum sé yfirleitt breytt, ef óskað er eftir og nokkur kostur að verða við því. Skv. skipulagsskilmálum, 5. gr., sé staðsetning bifreiða-

stæða ekki bundin; þetta eigi sér einnig stoð á mæliblaði (dskj. nr. 3-B), þar sem segir, að kvöð sé um tvö opin bílastæði, en staðsetning á mæliblaði sé ekki bindandi.

III.

Í 8. gr. „Skipulags- og byggingarskilmála fyrir einbýlis-, par- og raðhús í I. áfanga Setbergs" segir m.a.:

„Á lóðum stærri en 750 m² má gera ráð fyrir minni háttar þrifalegri atvinnustarfsemi í húsinu eða sjálfstæðu húsi, sem þá tengjast með skjólvegg. Rísi 2 hús á lóðinni, skal vera samræmi í útliti og byggingarefni húsanna. Atvinnustarfsemi skal vera í samræmi við tilgreinda möguleika í greinargerð með deiliskipulagi hverfisins, sem liggur frammi á skrifstofu bæjarverkfræðings. Á sama hátt má gera ráð fyrir lítilli íbúð auk aðalíbúðar. Þó má ekki gera ráð fyrir hvoru tveggja, atvinnustarfsemi og aukaíbúð."

Lóðin nr. 11 við Greniberg var upphaflega 742,7 m² og því 7,3 m² undir því lágmarki, sem 8. gr. skipulags- og byggingarskilmála áskilur til byggingar tveggja íbúða húss. Dómurinn telur, að byggingarnefnd hafi verið heimilt í þessu tilviki að leyfa byggingu tveggja íbúða húss á lóðinni, þar sem frávik frá skilmálum var óverulegt. Óumdeilt er, að með síðari stækkun varð lóðin nægilega stór samkvæmt hljóðan ákvæðisins.

Dómurinn telur, að bygging fyrirhugaðs húss, sem er teiknað með tveimur jafnstórum íbúðum, feli í sér óverulegt frávik frá byggingar- og skipulagsskilmálum, þar sem kveðið sé á um tvær misstórar íbúðir. Útlit hússins breytir ekki yfirbragði byggðar og heildarútliti, svo að teljandi sé. Verður að telja, að ekki sé mikill munur á þessum tveimur húsgerðum, hvað varðar umferð og óþægindi fyrir stefnanda. Þá er einnig til þess að líta, að einbýlishús á lóðinni hefði getað orðið stærra en fyrirhugað hús, þótt byggingarskilmálum hefði í hvívetna verið fylgt, og þannig byrgt útsýni mun meira frá húsi stefnanda. Enn fremur hefur komið fram í málinu, að frávik hafa víða verið leyfð í Setbergshverfi, m.a. varðandi hús stefnanda, sem er óstallað tveggja hæða hús og hærra en byggingarskilmálar kveða á um.

Telja verður, að tilfærsla á byggingarreit um 1 metra sé óveruleg og stefnanda til hagsbóta.

Breyting á aðkeyrslu og aðkomu að Grenibergi 11 þykir óveruleg, og snertir hún stefnanda lítið, þar sem hús hans stendur við aðra götu (Hnotuberg) og hefur aðkeyrslu um hana. Þá er einnig kveðið svo á í 5. gr. byggingar- og skipulagsskilmála og á mæliblaði, að staðsetning bifreiðastæða sé ekki bindandi.

Stefnandi heldur því fram, að teikning hússins að Grenibergi 11 sýni það

of hátt miðað við hæðarlínu hverfisins. Í 3. gr. skipulags- og byggingarskilmála segir, að „á lóðum ofan við götu er hæðarsetning aðalhæðar á aðkomuhlið húss (kvóti H) miðuð við allt að 1,0 m yfir aðliggjandi götukvóta að viðbættum hæðarmismun í landi milli götu og byggingarreits ... Mesta hæð húss (HM) er miðuð við 4,5 m yfir kvóta (H). Sé hús ofan við götu og með pallaskiptingu, er hækkun á umræddum kvótum (H og HM) leyfileg á þeim hluta húss, sem fjær er götu, sem nemur allt að hæðarmismun innan nýtts hluta byggingarreits að frádregnum 0,5 m frá kvóta (HM).“

Samkvæmt mæliblaði (dskj. nr. 3G) skyldi gólfhæð vera 21,50 m. Stefndi Hilmar fékk gólfhæð hækkaða um 30 sm eða í 21,80 m. Þannig mátti mesta hæð hússins verða 28,65 m, sbr. álitsgerð Stefáns Arnar Stefánssonar arkitekts FAÍ (dskj. nr. 11C). Sé hins vegar miðað við gólfkvóta 21,50 m, mátti mesta hæð hússins verða 28,60 m. Samkvæmt samþykktum uppdrætti er mesta hæð hússins 27,63 m og er því í báðum tilvikum undir leyfilegri hæð, hvort sem miðað er við gólfkvóta 21,80 eða 21,50.

Samkvæmt ofansögðu verða kröfur stefnanda ekki teknar til greina. Stefndu verða því sýknaðir af kröfum stefnanda og lögbannsgerð frá 18. mars 1988 úr gildi felld.

Eftir atvikum þykir rétt, að aðilar beri hver sinn kostnað af málinu.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnunum Sigurði Halli Stefánssyni héraðsdómara og Þorvaldi Þorvaldssyni arkitekt.

Dómsorð:

Stefndu, Hilmar Sigurþórsson og bæjarsjóður Hafnarfjarðar, eiga að vera sýknir af kröfu stefnanda, Sigurðar Aðalsteinssonar, í máli þessu.

Framangreind lögbannsgerð er úr gildi felld.

Málskostnaður fellur niður.