



Garðabær,
b.t. Guðjóns Friðrikssonar,
Garðatorgi 7,
210 Garðabæ.

Reykjavík, 6. mars 2020

Efni: Brúnás 12, Garðabæ.

Undirritaður lögmaður gætir hagsmuna eigenda Brúnáss 12, Garðabæ. Vísað er til fyrri samskipta vegna málsins, þ.m.t. kröfubréfs, dags. 6. desember 2019.

Nú liggur fyrir úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, sem kveðinn var upp þann 13. febrúar sl. Niðurstaða nefndarinnar var sú að fella úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Garðabæ frá 4. nóvember 2019 um að samþykkja byggingarleyfi umbj. minna fyrir einbýlishúsi á lóð nr. 12 við Brúnás í Garðabæ. Með úrskurðinum liggur því fyrir í málinu að í tvígang hefur bænum mistekist að veita umbj. mínum byggingarleyfi fyrir fyrirhugað einbýlishús þeirra á lóðinni. Vísast til forsendna úrskurðanna varðandi orsakir þess.

Fyrir liggur að umbj. mínir hafa orðið fyrir umtalsverðu tjóni vegna málsins vegna afgreiðslu bæjarins. Í ljósi niðurstöðu úrskurðarnefndarinnar í báðum framangreindum málum gera umbj. mínir þá kröfu að Garðabær taki aftur við lóðinni og bæti þeim það tjón sem þau hafa orðið fyrir vegna málsins. Í fyrri samskiptum við bæjaryfirvöld hefur komið fram vilji bæjarins til þess að taka aftur við lóðinni.

Umbj. mínir fólu á sínum tíma Fold fasteignasölu að verðmeta lóðina að Brúnási 12 og fylgir það bréfi þessu. Í verðmatinu er lagt mat á heildarverðmæti lóðarinnar, með þeim framkvæmdum og hönnunarkostnaði sem ráðist hefur verið í og gætu þannig nýst þeim aðila sem kaupir lóðina, kjósi hann að halda áfram byggingu þess einbýlishúss sem teikningar liggja fyrir um, með þeim breytingum sem nauðsynlegar eru til að þær fáiast samþykktar. Tekur framangreind krafa mið af þessu verðmati og er því ekki verið, eins og krafan er sett upp, að krefjast endurgreiðslu á þeim kostnaði sem umbj. mínir hafa lagt út fyrir vegna framkvæmda á lóðinni. Þá hefur á fyrri stigum kröfum verið beint að bænum vegna tjóns fyrir útlagðan kostnað og önnur óþægindi sem málið hefur valdið þeim. Á þeim forsendum hafa umbj. mínir falið mér að beina eftirfarandi kröfu um skaðabætur að bænum.

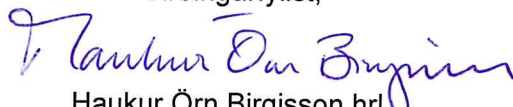
Lóðarverð með framkvæmdum	kr.	50.000.000
Kostnaður vegna teikninga arkitekta	kr.	636.120
Kostnaður vegna byggingastjóra	kr.	184.875
Bætur vegna óþæginda og fyrirhafnar	kr.	1.500.000
<u>Lögfræðikostnaður</u>	kr.	<u>875.000</u>
Samtals	kr.	53.195.995



Þá er krafist skaðabótavaxta skv. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og er áskilinn réttur til þess að krefjast dráttarvaxta af fjárhæðinni frá því mánuður er liðinn frá dagsetningu þessa bréfs.

Þess er krafist að framangreind fjárhæð verði lögð inn á fjárvörslureikning lögmannsstofu minnar 0322-26-90444, kt. 680110-0420. Þess er farið á leit við Garðabæ að krafan verði greidd eða samið verði um greiðslu hennar innan 14 daga frá dagsetningu bréfs þessa.

Virðingarfyllst,


Haukur Örn Birgisson hrl.

Hjálagt:

Verðmat Foldar fasteignasölu, dags. 5. júlí 2019

VERÐMAT



Viðar Böðvarsson
viðskiptafræðingur
löggiltur fasteignasali

Sóltúni 20
105 Reykjavík
Sími 552 1400
fold@fold.is

Um er að ræða mat á lóð, byggingarrétti og framkvæmdum á lóð nr. 12 við Brúnás ásamt teikningum og hönnunarvinnu sem og greftri. Á lóðinni hefur verið unnin mikil jarðvegsvinna sem felst í greftri, fleygun klappa og gerð púða, þannig að um er að ræða byggingarhæfa lóð. Stærð



lóðar er 766 fm. Teikningar miða við 276,6 fm. hús á einni hæð. Teikningar eru stimplaðar af byggingaryfirvöldum Garðabæjar. Matið miðar við að gatnagerðargjöld og byggingarréttargjald séu greidd.

Um er að ræða lóð í grónu, skjólgóðu hverfi Garðabæjar með fríu útsýni fyrir framan og er tekið tillit til þess í verðmatinu. Staðsetning er frábær í grónu hverfi og ekki vitað um aðrar lausar lóðir í hverfinu. Með vísan til framanritaðs met ég lóðina á

kr. 50.000.000.- Fimmtíumilljónir króna 00/100

Reykjavík 5.7.2019



Viðar Böðvarsson
Kt. 221151-3219
Viðskiptafræðingur, löggiltur fasteignasali

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03.2026