

Bæjarskrist. Garðabæjar	
Mótt.dags.	16.12.19
Málalykill	00.45
Mál nr.	19/2183



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

Reykjavík, 6. desember 2019.

Efni: Brúnás 12, Garðabæ.

Undirritaður lögmaður gætir hagsmuna eigenda Brúnáss 12, Garðabæ. Vísað er til fyrri samskipta vegna málsins, síðast bréfs undirritaðs til bæjarins, dags.15. október sl.

Með byggingarleyfi útgefnu af Garðabæ, dags. 13. júlí 2018, var umbj. mínum veitt leyfi til þess að byggja einbýlishús að Brúnási 12 samkvæmt teikningum Gunnars Sigurðssonar, arkitekts. Með kæru, dags. 3. september 2018, til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála kærði eigandi að Brúnási 14 ákvörðun byggingarfulltrúans í Garðabæ frá 6. júlí s.á. þar sem byggingarleyfi til umbj. minna var samþykkt. Með úrskurði nefndarinnar þann 12. apríl sl. var málinu vísað frá nefndinni á þeim forsendum að samþykki byggingarfulltrúans hafi ekki verið lagt fyrir bæjarráð, eins og áskilið var í 2. gr. samþykktar nr. 861/2011 um afgreiðslur byggingarnefndar Garðabæjar. Virðist sem svo að það hafi einfaldlega gleymst við afgreiðslu málsins hjá bænum og var gengið út frá því að byggingarleyfi hefði verið útgefið lögum samkvæmt.

Með fyrrnefndu bréfi umbj. minna, dags. 15. október sl., óskuðu umbj. mínir þess að byggingarleyfi fyrir húsi þeirra að Brúnási 12 yrði staðfest í bæjarráði eins og áskilið er og að bæjaryfirvöld myndu ljúka þannig afgreiðslu umsóknar þeirra um byggingarleyfi með lögum hætti. Umfram skyldu, ákváðu þau að koma til móts við sjónarmið nágranna sinna og lækkuðu vegg hæð hússins og þar með þakbrún þess. Var það gert í þeirri von að sátt gæti orðið um byggingu hússins en einnig til að greiða fyrir afgreiðslu málsins. Með bréfinu fylgdi því umsókn um byggingarleyfi í samræmi við þessar breytingu og teikningar að henni. Hefur umsókn þeirra nú verið afgreidd í bæjarráði og verið samþykkt.

Þrátt fyrir nýsamþykkt byggingarleyfi er ljóst að umbj. mínir hafa orðið fyrir verulegu tjóni og óþægindum vegna málsins, sem alfarið verður rakið til mistaka bæjarins við afgreiðslu málsins. Felst tjónið í kostnaði vegna teikninga sem komu þeim að engum notum, gerð nýrra teikninga, framkvæmda á lóðinni sem gera þurfti breytingar á og kostnaði vegna lögmannaðstöðar. Þá urðu þau einnig fyrir miklu tjóni vegna þess að til stóð að samnýta aðstöðu, efni, tæki og vinnu verktaka með eigendum fasteignarinnar Brúnási 10, en þar ætluðu systir og mágur umbj. míns að byggja á sama tíma sína fasteign. Aðilar höfðu samið um að skipta á milli sín heildarkostnaði vegna aðstöðu verktaka, kranaleigu og mótavinnu og hefði sparnaður umbj. minna af því samtals numið 5.976.400 kr., ef þau hefðu getað byggt á sama tíma og nágrannar sínir. Nú er ljóst að þessi sparnaður nýtist þeim ekki þar sem þau geta ekki deilt kostnaðinum með nágrönnum sínum og þurfa því að greiða fullt verð.



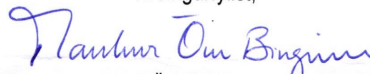
Á þessum forsendum hafa umbj. mínir falið mér að beina eftirfarandi kröfu um skaðabætur að bænum.

Kostnaður vegna teikninga arkitekta	kr.	636.120
Kostnaður vegna bygg.stjóra	kr.	184.875
Tjón vegna fyrirhugaðs sparnaðar	kr.	5.976.400
Bætur vegna óþæginda og fyrirhafnar	kr.	1.500.000
<u>Lögfræðikostnaður</u>	kr.	<u>798.436</u>
Samtals	kr.	9.095.831

Þá er krafist skaðabótavaxta skv. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af framangreindri fjárhæð frá því að hin bótaskyldu mistök áttu sér stað. Umbj. mínir áskilja sér allan rétt til þess að auka við kröfugerð sína á síðari stigum málsins.

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 eigi síðar en 23. desember nk.

Virðingarfyllt,


Haukur Örn Birgisson hf.