



Tilkynning um kæru nr. 108/2023, stjórnvald - Njálsgata 54

Búið til	11.9.2023 14:38:38
Höfundur	Hera Elfarsdóttir
Móttekið dags.	11.9.2023 14:29:29
Tilheyrir	USK23070119 - Njálsgata 54 - óleyfileg innkeyrsla

Efni

Tilkynning um kæru nr. 108/2023, stjórnvald - Njálsgata 54

Upplýsingar

Vinnsla

Móttekið dags.	11.9.2023 14:29:29	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Skjalalykill	09.05.03 Byggingarskilmálar fyrir einbýli, fjölbýli og byggingarsvæði		
Lykilorð			

Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	Gloey.Helgudottir.Finnsdottir@reykjavik.is, harri.ormarsson@reykjavik.is, Erna.Hronn.Geirsdottir@reykjavik.is, Vigdis.Thora.Sigfusdottir@reykjavik.is, Snaedis.Karlsdottir.Bergmann@reykjavik.is, Johanna.Gudjonsdottir@reykjavik.is
Cc	usk@reykjavik.is

Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttekin 11. September 2023 þar sem kærð er ákvörðun Reykjavíkurborgar 24. ágúst 2023 um

að synja kæranda um að fá að nýta áfram bílastæði á lóð fasteignar hans að Njálsgötu 54.

Vegna framkominnar stöðvunarkröfu/kröfu um frestun réttaráhrifa er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir 19. september næstkomandi og er stjórnvaldi gefinn kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að skila umsögn í málinu er að öðru leyti **15 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Varði hin kærða ákvörðun hagsmuni þriðja aðila er óskað upplýsinga, þ. á m. netfang og/eða símanúmer, um viðkomandi sem allra fyrst.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ; &
Ólafur Þorvaldursson, skrifstofumaður ; &
Ólafur Þorvaldursson, skrifstofumaður ; &
Ólafur Þorvaldursson, skrifstofumaður ; &
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Íceland
Sími / Tel: (+354) 5758710
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.
Please consider the environment before printing and choosing transport.

Viðhengi

KÆRA_Njálsgata 54.docx.docx (52 KB)

KÆRA

Ég undirritaður, Sigurður Kristinsson, kennitala [REDACTED], Njálsgötu 54, Reykjavík, kæri hér með til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þá ákvörðun Reykjavíkurborgar 24. ágúst 2023 að synja mér um að fá að nýta bílastæði á lóð fasteignar minnar á Njálsgötu 54 í Reykjavík. Kæruheimild er í 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.

Kærandi krefst þess að felld verði úr gildi ákvörðun Reykjavíkurborgar 24. ágúst 2023 um að synja honum um að fá að nýta áfram bílastæði á lóð fasteignar sinnar að Njálsgötu 54 í Reykjavík. Þess er jafnframt krafist samkvæmt heimild í 3. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað meðan mál þetta er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni.

Málavextir

Málavextir eru í stuttu máli þeir að kærandi hefur búið í fasteign sinni að Njálsgötu 54 í Reykjavík frá 19. október árið 1989 og nýtt hluta lóðar hennar undir bílastæði allan þann tíma. Hinn 19. júlí 2023 barst kæranda bréf Reykjavíkurborgar frá 13. sama mánaðar um að eftirlitsdeild umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar hefði borist ábending vegna bílastæðis sem útbúið hefði verið að Njálsgötu 54 og búið væri að útbúa innkeyrslu frá Njálsgötu inn á lóð hússins og gulmerkja kant og almenn bílastæði. Í bréfinu er vísað til deiliskipulags Njálsgötureits frá 9. júlí 2013, en þar sé ekki gert ráð fyrir bílastæði á lóðinni. Jafnframt er þar vísað til gr. 2.3.1 í byggingarreglugerð nr. 112/1012 þar sem segir að óheimilt sé að reisa mannvirki, breyta því, burðarkerfi þess, lagnakerfum, notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfisveitanda. Í bréfinu var kæranda gert að láta af notkun bílastæðisins, en jafnframt gefinn kostur á andmælum samkvæmt 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Kærandi kom andmælum sínum á framfæri með tölvupósti 25. júlí 2023 og færði rök fyrir þeim. Í stað þess að svara andmælum kæranda brá Reykjavíkurborg þremur dögum síðar á það ráð að afmá gulmerkingu kants og almenns bílastæðis fyrir aftan bílastæðið við Njálsgötu 54. Af því tilefni sendi kærandi 4. ágúst 2023 tölvupóst til umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar og kvað sér ekki kunnugt um að ákvörðun hefði verið tekin í máli hans, enda hefði honum ekki verið birt tilkynning um að svo væri. Þá kvað kærandi að engin viðbrögð hefðu orðið af hálfu borgarinnar við andmælum hans og honum ekki verið tilkynnt að mál hans væri komið til meðferðar hjá borginni, sbr. 14. gr. stjórnsýslulaga. Óskaði hann eftir að úr þessu yrði bætt og ákvörðun í málinu tilkynnt honum þegar hún lægi fyrir samkvæmt 20. gr. stjórnsýslulaga og hún rökstudd, sbr. 21. gr. sömu laga, þar sem öllum andmælum hans yrði svarað ef ekki yrði á þau fallist. Engin viðbrögð urðu heldur af hálfu umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar við þessum tölvupósti kæranda. Af þeim sökum fór hann þess á leit við Innri endurskoðun og ráðgjöf Reykjavíkurborgar með tölvupósti 7. ágúst 2023 að hún hlutaðist til um að andmælum kæranda yrði svarað, ásamt því að kvartað var yfir fyrrgreindum vinnubrögðum umhverfis- og skipulagssviðs borgarinnar sem eru að hans mati í andstöðu við stjórnsýslulög. Bar þetta þann árangur að hin kærða ákvörðun var tekin 24. ágúst 2023 þar sem málsástæðum kæranda, byggðum á afnotarétti af bílastæðinu fyrir hefð, var loks svarað. Öðrum andmælum kæranda var ekki svarað.

Fyrrgreind tölvupóstsamskipti eru meðal þeirra gagna og upplýsinga sem Reykjavíkurborg ber að láta úrskurðarnefndinni í té, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011.

Málsástæður og lagarök kæranda

Kærandi byggir á því að hann hafi öðlast afnotarétt af bílastæðinu fyrir hefð samkvæmt 7. gr. laga nr. 46/1905 um hefð. Í greininni er mælt fyrir um að afnotahefð verði unnin með óslitinni notkun í 20 ár. Undir ákvæðið falla sýnileg ítök, sem skilgreind hafa verið svo að í tilviki þeirra þurfi að vera um sérstakar tilfæringar að ræða sem gefi ítaksnotin til kynna, þær þurfi að vera nýttar eingöngu í þágu þeirra og komið fyrir eingöngu í því skyni. Sömu skilyrði gilda um notkun samkvæmt 7. gr. hefðarlaga til þess að afnotaréttur vinnist með hefð og gilda um eignarhefð eftir 1. mgr. 2. gr. laganna, þ.e. 20 ára óslitið eignarhald.

Kærandi steypiti hallandi kant við gangstéttina fyrir framan bílastæðið fljótlega eftir að hann flutti í fasteignina, en fyrri eigandi hafði nýtt það áður en kærandi keypti umrædda fasteign. Við kaupin var gulmerktur kantur fyrir aftan stæðið og hefur hann síðan verið gulmerktur nokkrum sinnum af hálfu starfsmanna Reykjavíkurborgar á þeim tíma sem kærandi hefur búið í húsinu og nýtt bílastæðið. Telur kærandi því að með þessum sérstöku tilfæringum og samfelldri notkun bílastæðisins hafi ítaksnotin verið gefin skýrlega til kynna, tilfæringarnar eingöngu verið nýttar í þágu þeirra og þeim komið eingöngu fyrir í því skyni.

Þess er jafnframt að geta að í fyrrnefndu bréfi umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar frá 13. júlí 2023 segir berum orðum að eftirlitsdeild sviðsins hafi borist ábending um að „útbúið hafi verið bílastæði að Njálsgötu 54 og búið sé að útbúa innkeyrslu frá Njálsgötu inn á lóð hússins og gulmerkja kant og almenn bílastæði.“ Í þessum orðum felst augljóslega að verið er að lýsa sýnilegu ítaki í skilningi 7. gr. hefðarlaga og jafnframt að Reykjavíkurborg sem ítaksþoli hafi ekki fyrr en um það leyti sem bréfið var ritað viðurkennt þá staðreynd svo væri og ekki aðhafst neitt fyrr en liðið var á fjórða áratug frá því stofnun ítaksins átti sér stað og hinn 20 ára hefðartími þar af leiðandi löngu liðinn.

Að auki telur kærandi að með ítrekuðum gulmerkingum kants gangstéttar fyrir framan bílastæðið hafi Reykjavíkurborg viðurkennt í verki rétt kæranda til að nýta umræddan lóðarpart sinn undir það og jafnframt styrkt góða trú hans um rétt hans til þess. Þá er þess að geta að fyrir um 15 árum málaði kærandi X innan í gulmerkingu almenns bílastæðis fyrir aftan bílastæðið á Njálsgötu 54 vegna þess að fyrir kom að bifreiðum var lagt í götunni í almennt bílastæði aftan við stæðið á lóð fasteignar hans og eftir það hafa starfsmenn borgarinnar að minnsta kosti tvisvar málað samskonar merki á reitinn. Hefur því verið gengið lengra í þessu efni af hálfu Reykjavíkurborgar en að gera aldrei neinar athugasemdir við notkun kæranda á bílastæðinu og viðurkennt í verki rétt kæranda til að nýta stæðið. Að notkun kæranda á bílastæðinu og endurteknum gulmerkingum starfsmanna Reykjavíkurborgar almenns bílastæðis fyrir aftan bílastæði kæranda eru eftirtalin vitni:

Guðjón Þór Guðjónsson, [REDACTED], og Anna Jakobína Hilmarsdóttir, [REDACTED], sem fluttu 25. júní 1981 á Njálsgötu 52.

Guðmundur Guðlaugsson, [REDACTED], sem flutti 25. október 1992 á Njálsgötu 47.

James Fletcher, [REDACTED], og Svanhildur Thors, kt. [REDACTED], sem fluttu 9. desember 1999 á Njálsgötu 59.

Þá geta eftirtalin vitni staðfest aðstæður hvað hið umdeilda bílastæði varðar á þeim tíma sem kærandi flutti á Njálsgötu 54:

Sigurður Ágústsson, [REDACTED], Skipastíg 23, Grindavík, en hann fékk að búa á Njálsgötu 54 fyrstu tvö árin eftir að kærandi flutti inn í það og getur borið um hvernig bílastæðamálum þar var háttað þann tíma sem hann bjó í húsinu.

Sævar Guðmundsson, [REDACTED], Nönnubrunni 6, Reykjavík, en hann keypti fasteignina á Njálsgötu 54 með kæranda og er vitni að því hvernig bílastæðamálum þar var háttað á þeim tíma.

Verði framangreindum fullyrðingum kæranda um nýtingu hans á hinu umdeilda bílastæði og gulmerkingar Reykjavíkurborgar mótmælt áskilur kærandi sér rétt til að afla yfirlýsinga framangreindra vitna þeim til staðfestingar.

Í hinni kærðu ákvörðun 24. ágúst 2023 kemur fram að vera megi að starfsmenn Reykjavíkurborgar hafi fyrir slysi talið að um merkingar á vegum borgarinnar væri að ræða og endurnýjað málinguna á sama tíma og aðrar merkingar á svæðinu, en hafnar því að í því felist viðurkenning á lögmæti stæðanna. Af þessu má að mati kæranda ráða að fallist sé á það af hálfu Reykjavíkurborgar, með nokkrum semingi þó, á að umræddar málningarframkvæmdir hafi átt sér stað, enda auðvelt að sanna það sé þess þörf. Þá hefur samfelldri notkun kæranda á bílastæðinu í hartnær 34 ár sem fyrr segir aldrei verið mótmælt.

Kærandi telur því að öllum skilyrðum afnotahefðar samkvæmt 7. gr. hefðarlaga sé fullnægt, þ.e. óslitið eignarhald í 20 ár (reyndar 14 árum betur), sérstakar tilfæringar sem gefa ítaksnotin til kynna og að þær hafi verið nýttar eingöngu í þágu þeirra og komið fyrir eingöngu í því skyni.

Í hinni kærðu ákvörðun segir að það sé „nokkuð ólíklegt að hver sá sem útbjó þau [bílastæðin] á sínum tíma hafi gert það í góðri trú.“ Af þeim sökum standi 2. mgr. 2. gr. hefðarlaga í vegi fyrir því að hefð hafi myndast.

Í ákvæðinu er fjallað um huglæg skilyrði hefðar. Þar segir að hafi maður umráðum náð með glæp eða óráðvandlegu atferli, og megi hann þá ekki hefð vinna. Sama sé og ef hefðandi fær vitneskju, áður en hefðin er fullnuð, að eignarhaldið sé þannig til komið.

Við skýringu á 2. mgr. 2. gr. hefðarlaga hefur í dómaframkvæmd, þrátt fyrir orðanna hljóðan, verið lögð áhersla á hvort hefðanda hafi verið kunnugt um betri rétt annars manns og jafnframt hvort atvikum sé þannig háttað að öðru leyti að litið yrði svo á að það væri verulega ámælisvert af hefðanda að byggja hefðarrétt sinn á slíkum umráðum (Gaukur Jörundsson, *Eignaréttur*, bls. 179). Af þessu verður ráðið að eftir orðanna hljóðan eru ekki gerðar ríkar kröfur til hefðanda um huglæg skilyrði hans fyrir því hvernig verðmæti eru komin í vörslur hans þannig að hefð geti ekki unnist. Má í þessu sambandi nefna dóm Hæstaréttar í máli nr. 83/1986, sem er í dómabindi réttarins það ár á bls. 1656 (Flateyjardalsheiði), en þar kom grandsemi um betri rétt annars manns í veg fyrir hefð, en það á engan veginn á við í þessu máli, og dóm Hæstaréttar í máli nr. 80/2001 í dómabindi réttarins það ár á bls. 3249 (Vestari-Hóll). Í því máli komst rétturinn að þeirri niðurstöðu að þeim, sem reisti málsókn sína á hefð, hefði hlotið að vera ljóst að hann hafði ekki þinglýsta eignarheimild sjálfur að hinni umþrættu jörð. Hins vegar yrði að telja að það hefði verið af gáleysi eða ókunnugleika að hann hafðist ekki að við að afla sér slíkrar heimildar og yrði það ekki virt honum sem óráðvendni í merkingu 2. mgr. 2. gr. hefðarlaga. Samkvæmt þessu yrði ekki talið að gagnaðilar hans hefðu sýnt fram á „að sú lagagrein komi í veg fyrir hefðarhald stefnanda.“ Hann var því talinn hafa uppfyllt huglæg skilyrði hefðarlaga og öðlaðist eignarrétt að jörðinni á grundvelli hefðar.

Sönnunarbyrði hvílir á þeim sem heldur því fram að hefð megi ekki vinna, í þessu tilviki Reykjavíkurborg. Kærandi var allt þar til honum barst bréf Reykjavíkurborgar 24. júlí 2023 um að „eftirlitsdeild umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar hafi borist ábending vegna bílastæðis sem útbúið hafi verið að Njálsgötu 54 og búið sé að útbúa innkeyrslu inn á lóð hússins og gulmerkja kant og almenn bílastæði“ í góðri trú um nýtingu lóðar sinnar undir bílastæðið. Af þeim sökum er því harðlega mótmælt af hálfu kæranda að hann hafi fyrirgert hefðarrétti sínum eftir 2. mgr. 2. gr. hefðarlaga.

Þá er í málalíbúnaði Reykjavíkurborgar vísað í deiliskipulag Njálsgöturéits frá 9. júlí 2013, en þar sé ekki gert ráð fyrir bílastæði á lóðinni. Einnig er vísað til gr. 2.3.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 þar sem segir að óheimilt sé að reisa mannvirki, breyta því, burðarkerfi þess, lagnakerfum, notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfisveitanda.

Sem áður greinir hefur kærandi nýtt umrætt bílastæði á lóð sinni frá árinu 1989. Skilyrðinu um 20 ára óslitið eignarhald var því fullnægt árið 2009 eða fjórum árum áður en fyrrnefnt deiliskipulag Njálsgöturéits öðlaðist gildi. Allan þann tíma var kærandi í góðri trú um rétt sinn til notkunar bílastæðisins og mátti ekki vita annað fyrr en fjórum árum eftir að afnotaréttur af því var unninn fyrir hefð.

Þá fær kærandi ekki séð að umrætt bílastæði flokkist undir mannvirki í skilningi 13. tölul. 3. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki og gr. 2.3.1 fyrrnefndrar reglugerðar. Verði ekki á það fallist byggir kærandi á því að hvorki mannvirkinu (fasteigninni að Njálsgötu 54) né notkun þess hafi verið breytt hvað bílastæðið áhræfir eftir að hann flutti í fasteign sína á árinu 1989, enda hefur hann nýtt það allan þann tíma sem hann hefur búið í henni. Þær framkvæmdir, sem átt hafa sér stað í sambandi við bílastæðið, snúa eingöngu að svæði fyrir utan fasteignina, þ.e. gangstétt og almennu bílastæði fyrir aftan bílastæði kæranda og eru því utan mannvirkisins, þ.e. fasteignarinnar á Njálsgötu 54.

Loks vísar Reykjavíkurborg til 3. mgr. 28. gr. umferðarlaga nr. 77/2019, en þar segir að eigi megi stöðva skráningarskylt ökutæki eða leggja því á stöðum sem ekki eru ætlaðir fyrir umferð slíkra ökutækja, svo sem gangstétt, göngustíg, göngugötu, hjólarein eða hjólastíg nema annað sé ákveðið, sbr. 1. mgr. 84. gr. Sama eigi við um umferðareyjar, grassvæði og aðra svipaða staði.

Tilvísun í téð ákvæði umferðarlaga er ekki skýrð af hálfu Reykjavíkurborgar og fær kærandi ekki séð hvaða þýðingu það hefur í málinu.

Samkvæmt framansögðu er á því byggt af hálfu kæranda að hann hafi öðlast afnotarétt af bílastæðinu á lóð sinni að Njálsgötu 54 á grundvelli 7. gr., sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 46/1905 um hefð og þess krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Þá byggir kærandi á því að Reykjavíkurborg hafi með framangreindu fádæma tómlæti sínu fyrirgert rétti sínum til almenns bílastæðis fyrir aftan bílastæðið á fasteign kæranda og þar með staðfest rétt hans til bílastæðisins á lóð hennar.

Þess er og krafist að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni. Er sú krafa reist á því að kærandi hefur um 34 ára skeið nýtt bílastæðið á lóð sinni í góðri trú um að honum sé það heimilt, enda hafa aldrei verið gerðar athugasemdir við það af hálfu Reykjavíkurborgar. Þvert á móti hefur borgin styrkt hina góðu

trú kæranda með því að gulmerkja nokkrum sinnum kant fyrir aftan bílastæðið og að minnsta kosti í tvígang reit á götunni fyrir almenn bílastæði aftan við einkastæði kæranda. Eftir þennan mjög svo langa notkunartíma hefði það verulega röskun á högum kæranda í för með sér að missa stæðið, en hann er iðnaðarmaður og hefur, auk þess að leggja bifreiðum sínum þar, nýtt það fyrir kerru sem hann notar í starfi sínu.

Öllum málsástæðum og lagarökum Reykjavíkurborgar er mótmælt og jafnframt áskilinn réttur til að koma að frekari gögnum og andmælum gefist tilefni til þess.

Reykjavík, 11. september 2023

A handwritten signature in black ink, reading "Sigurður Kristinsson", written in a cursive style. The signature is positioned above a thin horizontal line.

Sigurður Kristinsson



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. 108/2023, kæra Sigurðar Kristinssonar, Njálsgötu 54, dags. 11. september 2023.
Í framangreindri kæru er kærð ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavíkur um bann við akstri inn á lóð nr. 54 við Njálsgötu og lagningu bifreiða þar.

Málavextir

Þann 13. júlí 2023 sendi eftirlitsdeild umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar kæranda bréf þar sem tilkynnt var um að ábending hefði borist þess efnis að búið væri að útbúa innkeyrslu frá Njálsgötu inn á lóð nr. 54 ásamt því að gulmerkja kant og almenn bílastæði í götu. Kæranda var gert að láta af akstri inn á lóð og lagningu bifreiða og ennfremur gert að loka fyrir innakstur.

Kæranda var veittur frestur til þess að koma að andmælum, sem hann svo nýtti sér. Andmæli kæranda eru meðal fylgigagna.

Þann 18. ágúst s.l. var kæranda boðið að leggja fram frekari gögn sem gæti gefið ástæðu til annarrar niðurstöðu en þeirrar að umþrætt bifreiðastæði inn á lóð væri óleyfileg. Engin frekari gögn bárust.

Þann 22. ágúst var kæranda því tilkynnt um endanlega ákvörðun borgarinnar og ítrekuð sú krafa að látið verði af akstri inn á lóð nr. 54. við Njálsgötu og hætt verði að leggja bifreiðum þar. Samtímis var kæranda tilkynnt að borgin hygðist fjarlægja gulmerkingar af götu og gangstéttarkanti svo almenn bílastæði í götu komist aftur í notkun.

Kröfugerð

Kærandi krefst þess að felld verði úr gildi ákvörðun Reykjavíkurborgar um að leggja bann við notkun bílastæða á lóð nr. 54. við Njálsgötu. Jafnframt er þess krafist að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað meðan mál þetta er til meðferðar hjá úrskurðanefndinni.

Reykjavíkurborg krefst þess að hin kærða ákvörðun verði staðfest. Þegar hefur verið brugðist við kröfu kæranda um frestun réttaráhrifa með tölvupósti til nefndarinnar, dags. 14. september 2023 þar sem fram kom að Reykjavíkurborg teldi engar framkomnar ástæður mæla með því að falla frá þeirri meginreglu að kæra til æðra stjórnvalds fresti ekki réttaráhrifum ákvörðunar.



Málsástæður

Um málsástæður og lagarök kæranda vísast til greinagerðar með kæru og annarra fylgigagna.

Afstaða Reykjavíkurborgar

Í máli þessu virðist ekki vera um það deilt að tvö bílastæði inn á lóð nr. 54 við Njálsgötu hafi aldrei verið samþykkt af byggingar- eða skipulagsyfirvöldum borgarinnar. Fyrirkomulag lóðarinnar er ekki í samræmi við samþykka uppdrætti, sbr. 4.3.1. og 4.4.4. gr. byggingarreglugerðar þar sem gerð er krafa um að gert sé grein fyrir bílastæðum á lóð á afstöðumynd og lóðaruppdráttum.

Deiliskipulag Njálsgötureits, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 18.9.2013 og Borgarráði 26.9.2013 með breytingum á skilmálum deiliskipulags, samþykkt í borgarráði 23.6.2017 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 23.6.2017 sýnir ekki bílastæði inn á lóð og í greinagerð kemur fram að ekki sé gert ráð fyrir bílastæðum innan lóða.

Ljóst er að óheimilt er að leggja bifreiðum inn á einkalóð ef skipulag gerir ekki ráð fyrir lagningu bíla á lóðinni. Staðsetning bílastæðanna inn á viðkomandi lóð er á þann veg að tvö skáhallandi almenningsstæði í götu eru ónothæf, sjá mynd:



Að sama skapi er staðsetning stæðanna þannig að bakka þarf út úr þeim fyrir blindhorn, yfir gangstétt. Óæskilegt er að staðsetja bílastæði þannig að slyshætta skapist á svæðinu, sbr. 12.10.1. gr. byggingarreglugerðar.

Kærandi byggir aðallega á því að þó bílastæðin séu ósamþykkt hafi afnotaréttur myndast fyrir hefð skv. 7. gr. laga nr. 46/1905 um hefð. Kærandi hefur lýst því yfir að umþrætt bílastæði hafi verið til staðar þegar hann keypti faseignina árið 1989. Kæranda var boðið að leggja fram frekari gögn, t.d. þinglýsta eignaskiptayfirlýsingu, þar sem stæðanna væri gætið en ekkert slíkt hefur komið fram.



Kærandi lýsir því yfir í greinagerð með kæru að hann hafi steipt hallandi ramp við gangstéttarkant fljótlega eftir að hann flutti í fasteignina. Borgin telur að þarna hefði kæranda mátt vera ljóst að bílastæðin væru ekki samþykkt enda sér borgin til þess að fleygur sé tekinn úr gangstéttarkanti fyrir framan innkeyrslur í bílastæði. Borgarbúar þurfa aldrei sjálfir að steypa rampa á borgarlandi eða fleyga úr gangstéttarköntum borgarinnar.

Kærandi lýsir því þá einnig að hann hafi fyrir 15 árum málað gult X í almenn bílastæði fyrir framan innkeyrslu í hin óheimilu stæði lóðarinnar. Sú staðreynd að almenn bílastæði séu fyrir framan innkeyrsluna hefði átt að gefa kæranda vísbendingu um að innkeyrslan sé ekki í samræmi við skipulag svæðisins.

Að mati borgarinnar stendur 2. mgr. 2. gr. laga um hefð nr. 46/1905 í vegi fyrir því að hefð hafi myndast fyrir afnotum af bílastæðunum. Samkvæmt fyrrnefndri grein hefðalaga er ekki gert ráð fyrir því að hefð vinnist ef umráð nást með óráðvandlegu atferli. Við mat á því hvað telst óráðvandlegt atferli þarf að skoða grandsemi ætlaðs hefðanda.

Afstaða borgarinnar er sú að kærandi hafi verið grandsamur hvað það varðar að bílastæðin á lóð nr. 54 við Njálsgötu séu ósamþykkt. Bílastæðanna er hvergi getið í þinglýstum gögnum né koma þau fram á uppdráttum. Aðbúnaður í kringum aðkomu að stæðunum styður þá einnig þá afstöðu borgarinnar að bílastæðin séu ósamþykkt enda hefur ekki verið tekinn fleygur úr gangstéttarkanti og gert er ráð fyrir almennum bílastæðum í götu á sama stað og kærandi gerir ráð fyrir innkeyrslu á lóðina. Sú staðreynd að kærandi hafi sjálfur steipt ramp við gangstéttarkant og sjálfur málað gult X fyrir framan innkeyrsluna án þess að óska liðsinnis borgarinnar í þeim efnum gefur til kynna að kærandi hafi vitað af því að stæðin væru ekki í samræmi við skipulag.

Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda í málinu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Snædís K Bergmann

Snædís Karlsdóttir Bergmann

Umhverfis- og skipulagssvið

Skrifstofa stjórnsýslu og gæða



Árið 2023, þriðjudaginn 3. október, tók Arnór Snæbjörnsson, formaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, með heimild í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011, fyrir:

Mál nr. 108/2023, kæra á afgreiðslu skrifstofu stjórnarsýslu og gæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar varðandi not kæranda af hluta lóðar sinnar fyrir bílastæði.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 11. september 2023, er barst nefndinni sama dag, kærir Sigurður Kristinsson, Njálsgötu 54, Reykjavík, þá ákvörðun Reykjavíkurborgar sem fram komi í tölvupósti frá sveitarfélaginu 22. ágúst 2023 um að synja honum um að nýta bílastæði á lóð Njálsgötu 54. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi. Þess er jafnframt krafist að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Þykir málið nægilega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar. Er því ekki tilefni til að taka afstöðu til kröfu um frestun réttaráhrifa. Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 25. september 2023.

Málsatvik og rök: Á lóðinni Njálsgötu 54 stendur einbýlishús sem verið hefur í eigu kæranda í á þriðja áratug. Í greinargerð á uppdrætti gildandi deiliskipulags fyrir umrætt svæði frá árinu 2013 kemur fram að ekki sé gert ráð fyrir bílastæðum innan lóða.

Fyrir hönd byggingarfulltrúans í Reykjavík var kæranda 13. júlí 2023 sent bréf með yfirskriftinni „Efni: Njálsgata 54 – Óleyfisframkvæmd“. Kom þar fram að ábending hefði borist þess efnis að búið væri að útbúa innkeyrslu frá Njálsgötu inn á lóð nr. 54 við götuna, ásamt því að gulmerkja kant og almenn bílastæði í götu. Kæranda var gert að láta af akstri inn á lóðina og lagningu bifreiða og ennfremur að loka fyrir innakstur. Var kæranda veittur 14 daga frestur til að koma að andmælum sem hann og gerði. Þá kom fram að yrði þessum tilmælum ekki sinnt yrði tekin ákvörðun um framhald málsins með hliðsjón af ákvæðum laga nr. 160/2010 um mannvirki og gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 sem gæti falið sér að ráðist yrði í úrbætur á kostnað eiganda eða mælt fyrir um dagsektir.

Hinn 22. ágúst 2023 barst kæranda tölvupóstur frá starfsmanni á skrifstofu stjórnarsýslu og gæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar þess efnis að ítrekuð væri sú krafa að hann léti af akstri inn á lóðina og var um leið tilkynnt að borgaryfirvöld hygðust fjarlægja gulmerkingar af götunni og gangstéttarkanti. Um leið var leiðbeint um að ákvörðunin væri kæránleg til úrskurðarnefndar- umhverfis og auðlindamála ásamt því að hann gæti kannað hjá skipulagsfulltrúanum í Reykjavík hvort unnt væri að breyta deiliskipulagi og fá bílastæðin með því samþykkt.

Af hálfu kæranda er vísað til þess að hann hafi allt frá árinu 1989 nýtt hluta lóðar sinnar sem bílastæði. Reykjavíkurborg hafi ekki gert við það athugasemdir og starfsmenn borgarinnar

gulmerkt kant gangstéttar fyrir framan bílastæðið, sem hann hafi þó í fyrstu merkt að eigin frumkvæði, og með því viðurkennt rétt kæranda til að nýta umræddan lóðarpart með þessum hætti.

Borgaryfirvöld vísa til þess að ekki virðist um það deilt að tvö bílastæði á lóð nr. 54 við Njálsgötu hafi aldrei verið samþykkt af byggingar- eða skipulagsyfirvöldum borgarinnar. Þá sé fyrirkomulag lóðarinnar ekki í samræmi við samþykktu uppdrætti, sbr. gr. 4.3.1. og 4.4.4. í byggingarreglugerð. Ljóst sé að óheimilt sé að leggja bifreiðum inn á einkalóð ef skipulag geri ekki ráð fyrir því. Staðsetning bílastæðanna á lóðinni sé á þann veg að tvö skáhallandi almenningsstæði í götu séu ónothæf.

Niðurstaða: Fjallað er um hlutverk byggingarfulltrúa sveitarfélaga í lögum nr. 160/2010 um mannvirki og felst það m.a. í því að hafa eftirlit með því að mannvirki og notkun þeirra sé í samræmi við útgefin leyfi. Annast þeir eftirlit með mannvirkjagerð sem fellur undir 1. og 2. mgr. 9. gr. laganna, þ.e. byggingarleyfisskyldum framkvæmdum sem ekki heyra undir Húsnæðis og mannvirkjastofnun, en sveitarstjórn ber ábyrgð á að stjórnýsla og eftirlit byggingarfulltrúa sé í samræmi við ákvæði laganna, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 160/2010. Samkvæmt 55. og 56. gr. laganna hafa þeir, og eftir atvikum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, heimildir til að beita þvingunarúrræðum.

Líkt og fram kemur í málavaxtalýsingu var kæranda með bréfi dags. 13. júlí 2023 gert að láta af akstri inn á lóð sína og tilkynnt um hugsanlega beitingu þvingunarúrræða. Var og vísað til gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 þar sem kveðið er á um aðgerðir til að knýja fram úrbætur og sem er um flest samhljóða 56. gr. laga nr. 160/2010. Áskorun skv. 1. mgr. 56. gr. mannvirkjalaga er liður í undirbúningi mögulegrar ákvörðunar um beitingu þvingunarúrræða skv. 56. gr. en felur ekki í sér lokaákvörðun um beitingu þeirra. Verður sú ákvörðun því ekki ein og sér borin undir úrskurðarnefndina, sbr. 2. mgr. 26. gr. stjórnýslulaga nr. 37/1993.

Hin kærða afgreiðsla í máli þessu var í formi tölvupósts frá starfsmanni skrifstofu stjórnýslu og gæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, sem ekki verður jafnað við afgreiðslu valdbærs stjórnvalds.

Af fyrirliggjandi gögnum verður ekki ráðið að tekin hafi verið ákvörðun af byggingarfulltrúanum í Reykjavík um hugsanlega beitingu þvingunarúrræða í samræmi við ákvæði 55. og 56. gr. laga nr. 160/2010. Liggur því ekki fyrir nein kæránleg ákvörðun í málinu sem bindur enda á málið í skilningi 2. mgr. 26. gr. stjórnýslulaga nr. 37/1993.

Úrskurðarorð:

Kærumáli þessu er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Arnór Snæbjörnsson (sign)