



Árið 2018, fimmtudaginn 8. nóvember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 98/2017, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 3. ágúst 2017 um að hafna kröfu um ógildingu byggingarleyfis fyrir skúr á lóðinni nr. 83 við Laugarnesveg og beitingu þvingunarúrræða.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 8. ágúst 2017, er barst nefndinni 8. september s.á., kærir Elly C. Ericsson, Laugarnesvegi 83, Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 3. ágúst 2017 að hafna kröfu um ógildingu byggingarleyfis fyrir skúr á lóðinni nr. 83 við Laugarnesveg og beitingu þvingunarúrræða. Gerir kærandi þá kröfu að Reykjavíkurborg verði gert að sjá til þess að skúrinn verði fjarlægður, sem og aðrar óleyfisframkvæmdir í og við húsið á nefndri lóð. Til vara er þess krafist að Reykjavíkurborg verði gert að knýja eiganda eða umráðamann skúrsins til þess að bæta úr því sem áfátt sé í tengslum við ásítkomulag og frágang og fjarlægja og afmá óleyfisframkvæmdir í húsinu. Til þrautavara er þess krafist að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 9. október 2017.

Málavextir: Húsið að Laugarnesvegi 83 er þriggja íbúða hús, kjallari, hæð og rishæð. Af fyrirliggjandi gögnum verður ráðið að deilur hafi staðið milli eiganda íbúðar á fyrstu hæð hússins og kæranda, sem á íbúð í rishæð þess, m.a. vegna 31 m² skúrs á lóð hússins og frágangs raflagna í og við húsið og skúrinn.

Þáverandi eigendur fasteignarinnar að Laugarnesvegi 83 samþykktu eignaskiptayfirlýsingu vegna fasteignarinnar, sem þinglýst var 4. september 1996. Í yfirlýsingunni kemur fram að íbúð merktri 01-0101 fylgi geymsluskúr á lóðinni, sem ekki hafi verið samþykktur af byggingaryfirvöldum. Er tekið fram að áætlað sé að skúrinn verði í framtíðinni fjarlægður og honum fylgi engin lóðarréttindi. Eigandi skúrsins hafi þó áfram heimild til að endurbæta hann eða byggja nýjan á lóðinni, að fengnu leyfi byggingaryfirvalda. Í skráningartöflu, dags. 11. desember 1995, er fylgdi eignaskiptayfirlýsingunni, er skúrsins ekki getið. Samkvæmt gögnum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands hefur verið skráð 13,5 m² geymsla á lóðinni Laugarnesvegi 83 og hafði sú matseining númerið 2016845. Kærandi eignaðist íbúð sína að Laugarnesvegi 83 með kaupsamningi, dags. 21. apríl 2001.

Hinn 6. júní 2006 var samþykkt umsókn eiganda íbúðar á fyrstu hæð hússins um byggingarleyfi fyrir áður gerðri 31 m² bilgeymslu á fyrrgreindri lóð. Þá var hinn 12. janúar 2007 þinglýst á fasteignina yfirlýsing um samþykki eigenda hennar um að bílskúr, sem hafi

staðið á lóð Laugarnesvegur 83 í yfir 10 ár, komi í staðinn fyrir þann sem þar hafi verið á sama stað. Yfirlýsingin er undirrituð af tveimur eigendum tveggja eignarhluta í húsinu en á skortir undirritun kæranda sem eiganda þriðja eignarhlutans. Bílgeymslan var skráð í fasteignaskrá sem 31,0 m² bílskúr hinn 21. október 2015 sem sama matseining og fyrrgreindur 13,5 m² skúr. Skráning matseiningarinnar var síðan afmáð 22. september 2016. Ekki liggur fyrir hvenær núverandi skúr var reistur í stað þess sem áður mun hafa staðið á umræddri lóð.

Með bréfi kæranda, dags. 28. janúar 2017, var kært til úrskurðarnefndarinnar aðgerðarleysi byggingarfulltrúans í Reykjavík „varðandi eldhættu og óleyfisframkvæmdir“ við Laugarnesveg 83. Komst nefndin að þeirri niðurstöðu að kærufrestur vegna hins veitta byggingarleyfis frá 6. júní 2016 væri liðinn og ekki yrði því tekin afstaða til lögmætis hennar. Aftur á móti taldi nefndin að óhæfilegur dráttur hefði orðið á afgreiðslu erindis kæranda til borgarinnar vegna framkvæmdanna án þess að fyrir lægi viðhlítandi skýring á drættinum. Var því lagt fyrir byggingarfulltrúa að taka til lögformlegrar afgreiðslu kröfu kæranda um afturköllun umdeilds byggingarleyfis og beitingu þvingunarúrræða. Hinn 3. ágúst 2018 synjaði byggingarfulltrúinn í Reykjavík kröfu kæranda um afturköllun umdeilds byggingarleyfis og beitingu þvingunarúrræða á þeim forsendum að hagsmunir núverandi eiganda skúrsins vægju þyngra en hagsmunir kæranda af því að fá kröfu sinni framgengt.

Málsrök kæranda: Kærandi telur að á grundvelli 2. mgr. 56. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 hafi stofnast skylda fyrir byggingarfulltrúa til að grípa til aðgerða vegna óleyfisframkvæmda á lóð fasteignarinnar að Laugarnesvegi 83.

Í IV. kafla laga nr. 73/1997 hafi verið mælt fyrir um mannvirki. Samkvæmt 1. mgr. 36. gr. laganna hafi ákvæði kaflans tekið til hvers konar bygginga, bæði ofan jarðar og neðan. Samkvæmt 1. mgr. 43. gr. hafi m.a. verið óheimilt að grafa grunn og reisa hús nema að fengnu leyfi sveitarstjórnar. Samkvæmt 4. mgr. sama ákvæðis hafi þeim sem óskaði slíks leyfis borið að koma á framfæri umsókn til byggingarnefndar viðkomandi sveitarfélags ásamt nauðsynlegum hönnunargögnum og skilríkjum, þ.m.t. samþykki meðeigenda ef um sameign væri að ræða. Í VI. kafla laganna hafi verið mælt fyrir um þvingunarúrræði og viðurlög. Samkvæmt 2. mgr. 56. gr. laganna hafi byggingarfulltrúa sveitarfélags borið að stöðva tafarlaust framkvæmd sem félli undir ákvæði IV. kafla laganna, án þess að leyfi hefði fengist fyrir henni og hún bryti í bága við skipulag, og í framhaldi þess að fjarlægja hina ólöglegu byggingu og afmá jarðrask.

Að því er varði lagaskil gagnvart skipulags- og byggingarlögum, sem í gildi hafi verið á þeim tíma er byggingarleyfi vegna hins áður gerða skúrs hafi verið veitt, vísi kærandi til niðurstöðu Hæstaréttar Íslands í máli nr. 137/2012 frá 22. nóvember 2012. Þar sé með afdráttarlausum hætti vísað til þess að atvik málsins hafi átt sér stað í gildistíð eldri laga og að þeim lögum yrði beitt við úrlausn málsins án tillits til þess hvort hliðstæð ákvæði væri að finna í nýjum skipulagslögum nr. 123/2010, sem hafi líkt og lög nr. 160/2010 um mannvirki, tekið gildi 1. janúar 2011. Kærandi telji einsýnt að hið sama eigi við í þessu máli.

Í málinu liggja fyrir sú afstaða byggingarfulltrúa að samþykki á byggingarleyfisumsókn eiganda og umráðamanns skúrsins hafi verið alvarlegum vanköntum háð að því leyti að skort hefði á samþykki sameiganda, líkt og 4. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga hefði gert ráð fyrir. Telji kærandi með ólíkindum að ekki hafi verið brugðist við í samræmi við fortakslausa skyldu byggingarfulltrúa samkvæmt 2. mgr. 56. gr. laganna til að fjarlægja ólöglegar byggingar. Ekki skipti máli að í ákvæðinu sé vísað til þess skilyrðis fyrir aðgerðum byggingarfulltrúa að framkvæmd brjóti í bága við deiliskipulag, enda ljóst að ekki hafi verið

til staðar deiliskipulag á svæðinu bæði á þeim tímapunkti þegar skúrinn hafi verið reistur og þegar umsókn um byggingarleyfi hafi verið komið á framfæri. Þegar af þeirri ástæðu að samþykki kæranda sem sameiganda hafi ekki legið fyrir vegna skúrsins, og að eigandi og umráðamaður skúrsins hafi ekki orðið við kröfum byggingarfulltrúa um framvísun þess samþykkis, hafi skylda embættis byggingarfulltrúa til aðgerða stofnast, m.a. með hliðsjón af því að 2. mgr. 56. gr. laganna hafi ekki gert aðkomu aðila máls eða annarra að skilyrði fyrir aðgerðum. Megi hér vísa til dóma Hæstaréttar Íslands í málum nr. 32/2008 frá 6. nóvember 2008, máli nr. 406/2010 frá 24. mars 2011 og áðurnefndu máli nr. 138/2012 frá 22. nóvember 2012.

Samkvæmt 3. mgr. 23. gr. og 7. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga hafi sveitarstjórn getað veitt heimild til framkvæmda í þegar byggðum hverfum þar sem ekki hafi legið fyrir deiliskipulag, að undangenginni grenndarkynningu. Samkvæmt gögnum málsins hafi þess leið verið farin og ekki hafi borist athugasemdir við grenndarkynninguna. Þótt kærandi hafi ekki komið að athugasemdum við kynninguna verði það ekki túlkað sem samþykki hans fyrir framkvæmdunum. Áðurnefnd heimild sveitarstjórnar samkvæmt fyrrgreindum lagaákvæðum geti ekki vikið til hliðar ófrávíkjanlegu skilyrði laganna um að til staðar sé samþykki meðeigenda. Hvað svo sem líði því mati Reykjavíkurborgar, og síðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, að byggingarleyfisumsóknin hafi verið samþykkt verði í samhengi við ógildingarfræði stjórnarsýsluréttarins að líta á þá samþykkt sem markleysu, sem virða beri að vettugi, óháð því hvort tekin hafi verið sérstök ákvörðun um ógildingu hennar eður ei, enda hafi frá öndverðu skort á fortakslaust skilyrði leyfisveitingarinnar.

Að því er varði kröfu kæranda um beitingu þvingunarúrræða sé fyrst og fremst á því byggt að ákvörðun embættis byggingarfulltrúa hafi ekki byggst á forsvaranlegu mati embættisins. Hafi því mat byggingarfulltrúa um að ekki væri nauðsyn á að grípa til aðgerða vegna skúrsins verið ólöglegt. Af ákvörðuninni verði helst ráðið að byggt hafi verið á meintu tómlæti kæranda, hagsmunum nýs eiganda skúrsins, í ljósi þess að um íþyngjandi úrræði væri að ræða gagnvart viðkomandi, og á eignaskiptayfirlýsingu frá 28. ágúst 1996.

Samkvæmt réttmætisreglu stjórnarsýsluréttarins beri stjórnvöldum við ákvarðanatöku sína að byggja á málefnalegum sjónarmiðum sem leidd verði fram með túlkun ákvæða viðkomandi lagaramma hverju sinni. Samkvæmt a-lið 1. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki sé á meðal markmiða laganna að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi með því að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi mannvirkja og heilnæmi sé fullnægt. Í athugasemdum greinargerðar við endanlegt frumvarp laganna komi fram að í ákvæðinu sé fjallað um grundvallartilgang löggjafar um mannvirkjagerð. Sé ljóst að önnur ákvæði laganna miði að því að tryggja að þessum markmiðum verði fullnægt, m.a. með virku eftirliti þeirra aðila sem beri ábyrgð á því.

Kærandi geri að þessu leyti athugasemd við það mikilvægi sem hagsmunum núverandi eiganda umráðamanns skúrsins séu fengnir og þá staðreynd að þvingunaraðgerðir séu íþyngjandi gagnvart viðkomandi. Kærandi vísi til þess að á meðal gagna málsins séu tvær skýrslur þar sem gerðar séu athugasemdir við raflagnir í skúrnum og húsinu í heild sinni. Ekki verði séð að í ákvörðun byggingarfulltrúa frá 3. ágúst 2017 hafi verið litið til þessa atriðis. Þrátt fyrir að kærandi geri sér grein fyrir því að sjónarmið sem felist í verndun verðmæta og því að koma beri í veg fyrir óþarfa eyðileggingu eigi sér stoð í löggjöfinni, m.a. með hliðsjón af þeirri breytingu sem orðið hafi á úrræðum byggingarfulltrúa við gildistöku nügildandi laga að um sé að ræða heimild til aðgerða en ekki skyldu, verði ekki séð að þau sjónarmið víki til hliðar sjónarmiðum sem hvíli á lögfestum grundvallarmarkmiðum laganna. Núverandi

eiganda séu færar ýmsar leiðir á einkaréttarlegum grundvelli til þess að sækja bætur fyrir tjón sitt hjá fyrrverandi eiganda og eftir atvikum öðrum aðilum. Við sölu eignarinnar hafi bæði fasteignasölu þeirri sem hafi annast söluna og núverandi eiganda verið gerð grein fyrir ágreiningnum sem uppi væri vegna skúrsins.

Hin kærða ákvörðun beri með sér að ekki hafi farið fram fullnægjandi rannsókn, sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, þegar litið sé til tveggja skýrslna vegna raflagna skúrsins og sjónarmiða um að af honum stafi eldhætta. Slík rannsókn sé forsenda málefnalegs mats við ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða.

Að því er varði sjónarmið um meint tómlæti kæranda sé vísað til þess að ekki verði séð að ákvæði X. kafla laga um mannvirki, þar sem mælt sé fyrir um rannsóknir, þvingunarúrræði og viðurlög vegna háttsemi sem brjóti í bága við lögin, geri ráð fyrir aðkomu aðila sem lögvarinna hagsmuna hafi að gæta af málinu sem skilyrði fyrir því að úrræðum kaflans verði beitt. Þvert á móti telji kærandi umrædd ákvæði laganna gera ráð fyrir ákveðnu frumkvæðiseftirliti af hálfu viðkomandi byggingaryfirvalda. Auk þess sé á það bent að sjónarmið um tómlæti, þegar um sé að ræða nábýlisréttarlegar deilur, séu í eðli sínu einkaréttarleg sjónarmið, sem tilheyri þeim þætti málsins. Vandséð sé að slík sjónarmið eigi við þegar um ákvarðanatöku embættis byggingarfulltrúa sé að ræða.

Hvorki hafi verið gætt að andmælarétti aðila máls við ákvörðunartökuna né tilkynningu komið á framfæri um meðferð málsins, sbr. 13. og 14. gr. stjórnarsýslulaga. Slík tilkynning um meðferð máls sé eðli málsins samkvæmt forsenda þess að aðili þess geti nýtt sér ýmis réttindi sem viðkomandi séu fengin með ákvæðum stjórnarsýslulaga, t.d. upplýsingarétt, sbr. 15. gr. laganna.

Rökstuðningi ákvörðunarinnar sé ábótavant, enda sé hann ekki í samræmi við 22. gr. stjórnarsýslulaga. Í rökstuðningnum sé í engu getið þeirra meginsjónarmiða sem legið hafi að baki mati byggingarfulltrúa á nauðsyn þess að úrræðum laga um mannvirki verði beitt, að öðru leyti en því að vísað sé til meintra hagsmuna núverandi eiganda og umráðamanns skúrsins.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Borgaryfirvöld benda á að ljóst sé að vegna mistaka hjá embætti byggingarfulltrúa hafi láðst að kalla eftir samþykki kæranda vegna leyfis fyrir þegar gerðri stækkun umrædds skúrs. Á hinn bóginn sé á það að líta að ekki liggi fyrir upplýsingar um það hvenær stækkunin hafi átt sér stað og mögulegar framkvæmdir við raflagnir. Sé því mögulega um tómlæti af hálfu kæranda að ræða, en eðlilegt hefði verið að kærandi hefði gert athugasemd við framkvæmdirnar þegar þær hófust. Ekki hafi verið leitt í ljós að kærandi hafi eitthvað aðhafst í málinu á þeim tíma. Það sé ekki fyrr en byggingarfulltrúi samþykki stækkun skúrsins eftir á að umræddar athugasemdir hafi borist. Einnig beri að líta til þess að langur tími hafi liðið frá samþykkt byggingarfulltrúa í málinu, nýr eigandi sé að skúrnum og að samkvæmt gildandi deiliskipulagi Teigahverfis frá 2014 sé nú heimilað að byggja bílskúr á lóðinni.

Í eignaskiptasamningi frá 28. ágúst 1996 komi fram að íbúð merkt 01-0101 fylgi geymsluskúr sem standi á lóðinni, sem ekki hafi verið samþykktur af byggingaryfirvöldum. Komi þar fram að áætlað sé að skúrin verði í framtíðinni fjarlægður og honum fylgi engin lóðarréttindi. Eigandi skúrsins hafi þó áfram heimild til að endurbæta geymsluskúrinn eða byggja nýjan á lóðinni, að fengnu leyfi byggingaryfirvalda. Orðalag þessa ákvæðis í eignaskiptasamningnum kunnir að orka tvímælis um þær heimildir sem þar séu tilgreindar. Þótt eðlilegt megi telja að

hér sé átt við byggingu skúrs af sömu stærð og fyrir hafi verið kunnir þetta að sæta ágreiningi sem embættið hafi ekki heimild til að skera úr um.

Sérstök athygli sé vakin á því að engin lagaskylda hvíli á byggingarfulltrúa til að hlutast til um að mannvirki sem byggð hafi verið án leyfis séu fjarlægð. Í rökstuðningi byggingarfulltrúa fyrir synjun um aðgerðir í málinu hafi enn fremur verið tekið fram að ljóst væri að ákvörðun um ógildingu byggingarleyfis nú og e.t.v. niðurrif skúrsins yrði verulega íþyngjandi fyrir núverandi eiganda hans. Það hafi því verið mat embættisins, í ljósi framangreinds og atvika málsins alls, að hagsmunir núverandi eiganda í málinu vægju þyngra en hagsmunir kæranda af því að fá kröfum sínum framgengt.

Niðurstaða: Hinn 6. júní 2006 var að undangenginni grenndarkynningu samþykkt umsókn um byggingarleyfi fyrir áður gerðum bílskúr á lóðinni Laugarnesvegi 83, en á skorti að uppfyllt væri skilyrði þágildandi 4. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 um samþykki meðeigenda lóðarinnar, eins og rakið er í kafla um málavexti. Krefst kærandi þess að nefnt byggingarleyfi verði fellt úr gildi og að þvingunarúrræðum verði beitt til þess að skúrinn verði fjarlægður ásamt öðrum óleyfisframkvæmdum við húsið og skúrinn á lóðinni.

Samkvæmt 1. mgr. 1. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur nefndin það hlutverk að úrskurða í kærumálum vegna stjórnvaldsákvarðana og ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnatriða á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem mælt er fyrir um í lögum á því sviði. Af þeim sökum tekur nefndin aðeins til meðferðar kröfu kæranda um ógildingu byggingarleyfi fyrir skúrnum og synjun um beitingu þvingunarúrræða á nefndri lóð. Aftur á móti telur nefndin það falla utan valdheimilda sinna að taka nýja ákvörðun í málinu með því að leggja fyrir byggingarfulltrúa að beita þvingunarúrræðum vegna framkvæmda á umræddri lóð, fari svo að hinni kærðu ákvörðun verði hnekk. Verður því ekki tekin afstaða til þess hluta kröfugerðar kæranda.

Samkvæmt bréfi byggingarfulltrúa til leyfishafa, dags. 16. júní 2016, andmælti kærandi veitingu fyrrgreinds byggingarleyfis og krafðist þess m.a. að byggingarfulltrúi afturkallaði ákvörðun sína. Í 2. mgr. 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er frestur til að skjóta málum til nefndarinnar einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um hina kæránlegu ákvörðun. Kærufrestur vegna nefnds byggingarleyfis er því löngu liðinn. Af þeim sökum verður ekki tekin afstaða til lögmætis nefndrar ákvörðunar í máli þessu.

Kveðið er á um það í 2. mgr. 4. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki að sveitarstjórn beri ábyrgð á að stjórnslá og eftirlit byggingarfulltrúa sé í samræmi við ákvæði laganna og að byggingarfulltrúar annist eftirlit með mannvirkjagerð sem falli undir 1. og 2. mgr. 9. gr. þeirra. Samkvæmt 2. mgr. 55. gr. laganna getur byggingarfulltrúi krafist þess, ef byggingarframkvæmd er hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni, að hið ólöglega mannvirki eða byggingarhluti sé fjarlæggt, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Þá er í 56. gr. laganna, sbr. gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.a. kveðið á um aðgerðir til að knýja fram úrbætur sé ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar ábótavant, af því stafi hætta eða það teljist skaðlegt heilsu að mati byggingarfulltrúa.

Ákvörðun um beitingu nefndra þvingunarúrræða er háð mati stjórnvalds hverju sinni og tekið er fram í athugasemdum við frumvarp það sem varð að mannvirkjalögum að eðlilegt sé að ákvörðun um beitingu úrræðanna sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Umrædd ákvæði gefa sveitarfélögum kost á að bregðast við sé gengið gegn almanna-

hagsmunum þeim er búa að baki mannvirkjalögum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Með hliðsjón af þessu verður ekki talið að einstaklingum sé tryggður lögvarinn réttur til að knýja byggingaryfirvöld til beitingar þvingunarúrræða vegna einstaklingshagsmuna, enda eru þeim tryggð önnur réttarúrræði til þess að verja þá hagsmuni sína. Þótt beiting úrræðanna sé háð mati stjórnvalds þarf ákvörðun þess efnis að vera studd efnislegum rökum, m.a. með hliðsjón af þeim hagsmunum sem búa að baki fyrrgreindum lagaheimildum.

Synjun um beitingu á lögheimiluðum þvingunarúrræðum var studd þeim rökum að hagsmunir núverandi eiganda skúrsins vægju þyngra en hagsmunir kæranda af því að fá skúrin fjarlægðan. Var einnig vísað til þess að um mögulegt tómlæti væri að ræða af hálfu kæranda, að heimilt væri að byggja bílskúr á lóðinni samkvæmt núverandi deiliskipulagi og að túlkun eignaskiptasamnings frá 28. ágúst 1996 orkaði tvímælis um þær heimildir sem þar væru tilgreindar. Verður að telja hina matskennda ákvörðun byggingarfulltrúa, að synja beitingu þvingunarúrræða vegna fyrrgreinds skúrs, hafa verið studda efnislegum rökum.

Kærandi hefur gert athugasemdir vegna raflagna í og við húsið og skúrinn á lóðinni Langholtsvegi 83 sökum meintrar eldhættu. Að tilhlutan Mannvirkjastofnunar gerði faggilt skoðunarstofa skýrslu, dags. 8. apríl 2016, um vanbúnað raflagna í sameign þar sem gerðar eru ýmsar athugasemdir, m.a. vegna hættu á hita- og neistamyndun og skammhlaupi í aðaltöflu hússins. Skýrslu sama efnis hafði skoðunarstofan gert árið 2012. Ekki liggja fyrir upplýsingar um hvort úr hafi verið bætt í þeim efnunum. Samkvæmt 1. mgr. 56. gr. mannvirkjalaga hvílir sú skylda á byggingarfulltrúa að leggja fyrir eiganda eða umráðamann húss eða mannvirkis að bæta úr því sem áfátt er ef af því stafar hætta að hans mati. Ekki er að sjá að byggingarfulltrúi hafi í ákvörðun sinni tekið afstöðu til þess hvort hætta stafaði af ástandi raflagna hússins með hliðsjón af nefndri skýrslu faggiltrar skoðunarstofu. Að þessu leyti skortir því á að í ákvörðun byggingarfulltrúa hafi sá þáttur málsins verið rannsakaður og rökstuddur með fullnægjandi hætti, sbr. 10. og 22. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Með hliðsjón af framangreindu verður að telja að ákvörðun byggingarfulltrúa, um að synja beitingu þvingunarúrræða í tilefni af ástandi raflagna umræddrar fasteignar, hafi verið slíkum annmörkum háð að varði ógildingum þess hluta hennar.

Uppkvaðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist sökum mikils fjölda og umfangs mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 3. ágúst 2017, um að hafna kröfu um beitingu þvingunarúrræða vegna ástands raflagna í sameign fasteignarinnar að Langholtsvegi 83 í Reykjavík.

Kærumáli þessu er að öðru leyti vísað frá úrskurðarnefndinni.

Ómar Stefánsson (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

