



## Tilkynning um kæru 109/2022, stjórnvald. Upplýsingar óskast um hagsmunaaðila!

Búið til	8.11.2022 14:02:06
Höfundur	Snædís Karlsdóttir Bergmann
Móttekið dags.	30.9.2022 11:06:31
Tilheyrir	USK22100132 - Gefjunarbrunnur 12 - Stjórnsýslukæra 109/2022

### Efni

Tilkynning um kæru 109/2022, stjórnvald. Upplýsingar óskast um hagsmunaaðila!

### Upplýsingar

### Vinnsla

Móttekið dags.	30.9.2022 11:06:31	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Skjalalykill	00.14.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð	kæurur		

### 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, Snædís.Karlsdottir.Bergmann@reykjavik.is, Johanna.Gudjonsdottir@reykjavik.is, Erla.Bjarny.Jonsdottir@reykjavik.is
Cc	skipulag@reykjavik.is

### Innihald

Góðan dag.

#### **Efni. Tilkynning um kæru.**

Meðfylgjandi er afrit stjórnsýslukæru, móttokin 28. september 2022 þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík og eftirlitsdeildar USK að aðhafast ekkert vegna kvartana kæranda

varðandi hurð, aðkomu og geymslupláss að Gefjunarbrunni 12 í Grafarvogi.

Vegna framkominnar kröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi gefið kostur á að tjá sig um kröfuna, 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

-

Upplýsingar óskast sem fyrst um hagsmunaaðila og netfang ef það liggur fyrir.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,  
f.h. nefndarinnar

**Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður ; & &nb  
&nbsp; ; &nbsp; ; &nbsp; &nbsp; &nbsp; &nbsp; &nbsp;  
sp; ; &nbsp; &nbsp; &nbsp;  
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland  
Sími / Tel: (+354) 5758710  
[www.uua.is](http://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.

&nbsp; &nbsp; &nbsp;

Viðhengi

30.9.2022 - - 4715\_001.pdf - (Ólóf Harðardóttir).pdf (2 MB)

## Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA

---

**Frá:** [REDACTED]  
**Sent:** miðvikudagur, 28. september 2022 15:01  
**Til:** Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA  
**Efni:** FW: Gefjunarbrunnur 12 í innrás

## ÚRSKURÐARNEFND UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

Sæl hjá uua sendi inn kæru vegna Gefjunarbrunnis 12 vinsamlegast komið myndum til kærunefndar, þær skipta máli til skilnings kærutriða. Myndformið í kæruforminu þyrfti að vera notendavænna. Virðingafyllst

[REDACTED]  
Fyrir hönd íbúa Freyjubrunns.

-----Original Message-----

From: [vefur@reykjavik.is](mailto:vefur@reykjavik.is) [mailto:[vefur@reykjavik.is](mailto:vefur@reykjavik.is)] On Behalf Of [no-reply@reykjavik.is](mailto:no-reply@reykjavik.is)  
Sent: miðvikudagur, 28. september 2022 12:40

[REDACTED]  
Subject: Svar vegna ábendingar

**Takk aftur fyrir að senda ábendinguna Gefjunarbrunnur 12, 113 Gefjunarbrunnur 10, 113 til Reykjavíkurborgar.**

**Henni hefur nú verið lokað á eftirfarandi hátt:**

[REDACTED]

**Byggingarfulltrúinn í Reykjavík hefur tekið málið til skoðunar. Hurðin, aðkoman og geymslupláss undir tröppum er að mati byggingarfulltrúa í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af hálfu Eftirlitsdeildar USK og Byggingarfulltrúans í Reykjavík er því ekki ástæða til að aðhafast í málinu og telst því lokið.**

**Eftirlitsdeild USK**

Ábendingin sem þú sendir:

Gefjunarbrunnur 12, 113 Gefjunarbrunnur 10, 113

Sæl hjá ábendingum Reykjavíkurborgar.

Lóðarhafar að Gefjunarbrunni 10 og 12 þverskallast við að hreinsa upp eftir sig byggingardrasl og efnisruðninga út á gestabílastæði Freyjubrunns 1-3-5-7-9-11-13-15. Þetta hefur í raun verið árum saman með Gefjunarbrun 12 nú eftir 10 – 15 ára bið er verið að steypa sökklá á G. 10 og skeytingarleysið er algert gagnvart íbúum Freyjubrunns . Lögreglan hefur verið fengin í málið en má sín lítils. Það er ósk íbúa Freyjubrunns að Reykjavíkurborg beiti sér í því að lóðarhafar Gefjunarbrunn 10 – 12 taki tillit til þarfa íbúa Freyjubrunns að nýta gesta og íbúa bílastæði Freyjubrunns í eigin þágu.

---

Áður hefur verið óskað eftir að umgengnishurð í Gefjunarbrunni 12 með umgengni út í Freyjubrunn verði lokað þannig að umgengni íbúa út í Freyjubrunn eigi sér ekki stað, nýtandi sér gestabílastæði Freyjubrunns í óþökk íbúa . Ennfremur rusl, drasl og torfæruhjóla geymsla undir svölum G.12 (sem skrælingjar séu)verði útilokuð frá umgengni út í Freyjubrunn og ásýnd bætt. Þetta mál er búið að vera lengi í kerfinu hjá Reykjavíkurborg án niðurstöðu eð stöðvunar á gjörningnum.

Það er óskiljanlegt að svona innrásarstefna standist byggingalöggjöf og reglugerðir Reykjavíkurborgar.

Eins og á myndum má sjá er byggingardrasl og haugar sem teygja sig inn á bílastæði Freyjubrunns ( bíllinn er frá Gefjunarbrunni 12) Við óskum eftir gulum merkingum þar sem markalína er milli lóða Gefjunarbrunn 10 – 12 og bílastæða Freyjubrunns.

Ef þú hefur frekari spurningar þá má alltaf hringja í þjónustuver í síma 4 11 11 11.

---

**From:** [REDACTED]

**Sent:** laugardagur, 24. september 2022 22:09

**To:** ibuarad.grafarholtogulfarsardalur@reykjavik.is; ulfarsardalur@outlook.com; 'fridjon.r.fridjonsson@reykjavik.is'; 'Hildur.Bjornsdottir2@reykjavik.is'; 'kjartan.magnusson@reykjavik.is'; 'Kolbrun.Baldursdottir@reykjavik.is'; 'kjartanmagg@gmail.com'; 'marta.gudjonsdottir@reykjavik.is'; 'ragnhildur.alda.vilhjalmsdottir@reykjavik.is'; 'helgigretarsson@gmail.com'; 'Sanna.Magdalena.Mortudottir@reykjavik.is'

**Cc:** byggingarfulltrui@reykjavik.is; skipulag@reykjavik.is

**Subject:** FW: Gefjunarbrunnur 12 í innrás

Kæra íbúaráð

Enn er ég þakklátur fyrir að detta inn á fundinn á miðvikudaginn. Hér kemur lýsing á ófriðarástandi í Freyjubrunni sem ég lýsti aðeins fyrir ykkur.

Íbúar hér í götunni yrðu ykkur óendanlega þakklátir ef þið nýttuð ykkar völd og áhrif til lausnar þessari dæmalausú innrás í götuna „okkar“ Reykjavíkur.

1977 fór ég til Berlínar – Leipzig á rafmagnsmessu, lenti þar í stofufangelsi í 7 tíma , vantaði vísa. Það leystist og við komumst inn fyrir múrinn. Inn fyrir stafræna múra Reykjavíkur borgar er engin vísa leið, múrbrjótinn á ég engan.

Skipulagt skipulags slys byggingafulltrúans í Reykjavík

Samþykkt byggingafulltrúa á kjallaradyrum frá Gefjunarbrunni 12 út í Freyjubrun, þar sem húsin 1-3-5-7-9-11 – 13 – 15 standa er farið að draga verulegan dilk á eftir sér. Með þessu álítur eigandinn á G- 12 sig hafa fullan og lögmætan rétt með aðgang að Freyjubrunni, gögnum götunnar og gæðum. Enn fremur er drasl geymsla fyrir torfæruhjól undir svölum sem nær út að gesta og íbúa bílastæðum Freyjubrunns. Umgengni hans að þessari geymslu er frá Freyjubrunni í stað þess að nálgast hana frá sinni eigin lóð við Gefjunarbrunn.

---

Þessi öfga yfirgangur húsráðanda í skjóli byggingafulltrúa Reykjavíkurborgar hefur magnast undanfarin ár þrátt fyrir ábendingar um að umgengnisréttur um götuna ásamt með gesta og íbúabílastæðum sé íbúana í Freyjubrunni og gesta en ekki G – 12. Svarið hefur verið stutt og laggott: „Reykjavíkurborg á þessa götu og ég má nota hana og umgangast eins og mér þóknast, með hennar leifi“.

---

Ítrekaðar beiðnir óskir og ábendingar til byggingafulltrúa Reykjavíkur og starfsfólks Reykjavíkurborgar ber ekki árangur, Þar er greinilega verið að berjast við stafrænan Berlínarmúr, engin svör engin viðbrögð til leiðréttingar á umgengnishurð út í Freyjubrunn.

---

Á þessu ári hefur yfirgangs frekjan dónaskapurinn og tillitsleysið gengið svo um þverbak, að fólki stendur ekki á saman, gerandinn njótandi þess að um friðsemdar fólk er að ræða, sem eru íbúar Freyjubrunns.

---

Krafa íbúanna er að umgengni hurð og skarði í vegg út í Freyjubrunn verði lokað og aðgengi úr draslgeymslu torfæruhjóla undir svölum G -12 verði stöðvað og umgengni beint upp í Gefjunarbrunn.

---

Allt hefur þetta verið myndað eftir því sem viðvera hefur verið á staðnum og segir allt um atganginn á þessu ári. Byggingafulltrúi og lögregla mega sín einskins þannig að varnarleysi íbúa er algert.

11. nóvember 2022

Úrskurðanefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21, Höfðaborg  
105 Reykjavík

**Efni: Greinagerð Reykjavíkurborgar í máli nr. 109/2022, vegna kæru Guðbrands Benediktssonar dags. 28. september 2022 þar sem kærð er ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að aðhafast ekkert vegna kvartana kæranda varðandi hurð, aðkomu og geymslupláss að Gefjunarbrunni 12 í Grafarvogi.**

Með tölvupósti dags. 30. september s.l. framsendi úrskurðanefndin ofangreina kæru og óskaði eftir að nefndinni yrði látin í té gögn er málið varðaði. Var Reykjavíkurborg jafnframt gefinn kostur á að tjá sig um efni kærunnar. Í greinagerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

**Málavextir:**

Málsatvikum er lýst í kæru og fylgigögnum hennar, en með tölvupósti eftirlitsdeildar umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar dags. 28. september s.l. var kæranda tilkynnt að eftirlitsdeild og byggingarfulltrúinn í Reykjavík myndu ekki aðhafast vegna hurðar, aðkomu og geymslupláss undir tröppum við Gefjunarbrunn 12 enda væru þessi atriði í samræmi við samþykka aðaluppdrætti.

**Kröfugerð:**

Kærandi krefjast þess að framangreind ákvörðun byggingarfulltrúa verði felld úr gildi. Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kæranda um ógildingu á afgreiðslu byggingarfulltrúa í málinu verði hafnað.

**Málsástæður og lagarök:**

Málsástæður kæranda koma fram í kæru og vísast til hennar.

**Álit Reykjavíkurborgar:**

Það er álit Reykjavíkurborgar að rétt hafi verið staðið að ákvörðun um að aðhafast ekki vegna ofangreindrar kvörtunar kæranda vegna hurðar, aðkomu og geymslupláss undir tröppum við Gefjunarbrunn 12. Óumdeilanlegt er að fyrrgreind atriði séu í samræmi við samþykka aðaluppdrætti dags. 5. júní 2018.

Lóðin við Gefjunarbrunn 12 á lóðamörk bæði að götunum Gefjunarbrunni og Freyjubrunni. Kærandi er íbúi við Freyjubrunn og er hann í grunninn ósáttur við að eigendur Gefjunarbrunnis 12 séu að nýta götuna Freyjubrunn sem aðkomu. Reykjavíkurborg bendir í þessu samhengi á að Freyjubrunnur er gata í borgarlandi og sem slík á hvorki kærandi, íbúar við Freyjubrunn né gestir þeirra tilkall til eða forgang við notkun hennar.

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að kröfu kæranda í málinu verði hafnað. 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 Reykjavíkurborgar

  
Snædís K. Bergmann, lögfræðingur.





Árið 2023, miðvikudaginn 22. mars, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Arnór Snæbjörnsson formaður, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 109/2022, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 26. september 2022 um að grípa ekki til aðgerða vegna fasteignarinnar Gefjunarbrunnis 12 í Reykjavík.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 28. september 2022, er barst nefndinni sama dag, kærir Guðbrandur Benediktsson, Freyjubrunni 9, Reykjavík þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 26. september 2022 að grípa ekki til aðgerða vegna fasteignarinnar Gefjunarbrunnis 12 í Reykjavík. Verður að skilja málsskot kæranda á þann veg að þess sé krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 11. nóvember 2022.

**Málavextir:** Um haustið 2022 sendi kærandi ábendingu í gegnum ábendingavef á vefsíðu Reykjavíkurborgar vegna lóðanna Gefjunarbrunni 10 og 12. Kom þar fram að lóðarhafar nefndra lóða nýttu götuna Freyjubrunn til geymslu byggingarefnis og væri þess óskað að Reykjavíkurborg myndi beita sér fyrir því að umræddir lóðarhafar tækju „tillit til þarfa íbúa Freyjubrunns að nýta gesta og íbúa bílastæði íbúa Freyjubrunns í eigin þágu“. Einnig kom fram að áður hefði verið óskað eftir því að dyrum á húsi að Gefjunarbrunni 12 með umgengni út í Freyjubrunn yrði lokað.

Á afgreiðslufundi skilmálaeftirlits umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar þann/hinn? 26. september 2022 var ábendingin tekin fyrir og sat byggingarfulltrúi fundinn. Bókað var í fundargerð að dyrnar og veggur undir svölum væru í lagi og ekki stæði til að aðhafast í málinu. Kæranda var tilkynnt um afgreiðsluna í gegnum ábendingarvef á vefsíðu Reykjavíkurborgar 28. s.m. Kom þar fram að dyrnar, aðkoman og geymslupláss undir tröppum væri að mati byggingarfulltrúa í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af hálfu eftirlitsdeildar og byggingarfulltrúa væri því ekki ástæða til aðhafast í málinu og teldist því lokið.

**Málsrök kæranda:** Máli sínu til stuðnings vísar kærandi til tölvupóstsamskipta milli hans og borgaryfirvalda sem og ljósmynda sem fylgdu kæru.

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Borgaryfirvöld benda á að dyr, aðkoma og geymslupláss undir tröppum við Gefjunarbrunn 12 séu í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti, dags. 5. júní 2018. Gefjunarbrunnur 12 hafi lóðamörk að bæði Gefjunarbrunni og Freyjubrunni. Í grunninn sé kærandi ósáttur við að eigendur Gefjunarbrunnis 12 nýti götuna Freyjubrunn sem aðkomu að

húsi þeirra. Freyjubrunnur sé gata í borgarlandi og hvorki kærandi, íbúar við Freyjubrunn né gestir þeirra eigi tilkall til eða forgang við notkun hennar.

**Viðbótarathugasemdir kæranda:** Kærandi bendir á að geymslan sem liggur að bílastæðum Freyjubrunns sé undir breyttum og stækkuðum svölum Gefjunarbrunns 12, en ekki undir tröppum eins og fram komi í greinargerð Reykjavíkurborgar.

Í áðurgildandi deiliskipulagi svæðisins hafi bílastæði Gefjunarbrunns verið skilgreind sem sérstök lóð sem tilheyrði öðrum lóðum við Gefjunarbrunn og væri sameign þeirra. Íbúar Freyjubrunns hafi ítrekað bent lóðarhafa Gefjunarbrunns 12 á að hann geti lagt bílum sínum í sinni götu. Þá þurfi íbúar Freyjubrunns á bílastæðum götunnar að halda og mismunun á gæðum til handa íbúanna hvað bílastæði varði sé sérkennileg.

Samkvæmt borgaryfirvöldum eigi sú staðreynd að lóðin við Gefjunarbrunn 12 eigi lóðamörk að báðum götum að réttlæta yfirgang lóðarhafa yfir í Freyjubrunn vegna eignarhalds borgarinnar á götu og bílastæðum. Allt um hverfið séu lóðir sem tugum skipti með lóðamörk að tveimur götum. Ekki hafi hvarflað að neinum húsráðendum þeirra húsa að nýta sér þá götu sem þeir séu ekki skráðir við. Þeir loki sig þess í stað af með háum og miklum veggjum og nýti sínar lóðir og götur. Sá galli sé hins vegar á lóð Gefjunarbrunns 12 að þar sé nánast engin lóð utan byggingarreits. Íbúar Freyjubrunns krefjist þess að reistur verði 3 m langur skjólveggur úr timbri í framhaldi af steypa svalaburðarveggnum til að loka af átroðning. Þess sé einnig krafist að skarði í steinvegg á Gefjunarbrunni 12 út í Freyjubrunn verði lokað. Þarna eigi að vera heill veggur. Eðlilegt sé að borgaryfirvöld stígi inn fyrir hönd borgara sinna og leiði ástandið til betri vegar með vegg sem hindri aðgengi út í Freyjubrunn. Í greinargerð borgaryfirvalda sé hins vegar skautað yfir þá kröfu.

Þá sé húsið úr timbri og í geymslunni séu m.a. geymd torfæruhjól og bensín. Mikil eldhætta stafi af umgengninni fyrir íbúa hússins og bílastæðin. Haft hafi verið samband við Slökkvilið Höfuðborgarsvæðisins, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur en enginn af þeim telji málið heyra undir sig.

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um lögmæti þeirrar afgreiðslu byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 26. september 2022 að aðhafast ekki í máli kæranda vegna fasteignarinnar Gefjunarbrunns 12. Verður að líta svo á að erindum kæranda hafi verið beint í þann farveg að þvingunarúrræða væri krafist af hans hálfu vegna málsins.

Samkvæmt 1. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er það hlutverk nefndarinnar að úrskurða í kærumálum vegna stjórnvaldsákvarðana og í ágreiningsmálum vegna annarra úrlausnatriða á sviði umhverfis- og auðlindamála eftir því sem mælt er fyrir um í lögum á því sviði. Í samræmi við þetta tekur úrskurðarnefndin lögmæti kærðrar ákvörðunar til endurskoðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í málinu eða breytir efni ákvörðunar. Þá brestur úrskurðarnefndina heimild til þess að leggja tilteknar athafnir fyrir byggingaryfirvöld. Verður því ekki tekin afstaða til kröfu kæranda um að Reykjavíkurborg hlutist til um að settur verði upp veggur á mörkum lóðarinnar.

Það er hlutverk byggingarfulltrúa hvers sveitarfélags að hafa eftirlit með því að mannvirki og notkun þeirra sé í samræmi við útgefin leyfi og beita eftir atvikum þvingunarúrræðum, sbr. 55. og 56. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Er nánar kveðið á um það í 2. mgr. 55. gr. mannvirkjalaga að sé byggingarframkvæmd hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brjóti í bága við skipulag geti byggingarfulltrúi krafist þess að hið ólöglega mannvirki eða

byggingarhluti sé fjarlæggt. Þá er fjallað um aðgerðir til að knýja fram úrbætur í 56. gr. laganna. Er þar m.a. tekið fram í 1. mgr. ákvæðisins að sé ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar ábótavant að mati byggingarfulltrúa eða frágangur ekki samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum eða byggingarlýsingu, skuli gera eiganda eða umráðamanni eignarinnar aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er. Sé það ekki gert er heimilt að beita dagsektum eða láta vinna verk á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið, sbr. 2. og 3. mgr. nefnds lagaákvæðis.

Ákvörðun um beitingu nefndra þvingunarúrræða er háð mati stjórnvalds hverju sinni. Tekið er fram í athugasemdum með frumvarpi því sem varð að mannvirkjalögum að eðlilegt sé að ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Umræddum ákvæðum verður fyrst og fremst beitt sé það mat viðkomandi stjórnvalds að gengið sé gegn almannahagsmunum þeim er búa að baki mannvirkjalögum og skipulagslögum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Þótt beiting sé háð mati stjórnvalds þarf ákvörðun að vera studd efnislegum rökum.

Af málatilbúnaði kæranda má ráða að aðfinnslur hans snúist fyrst og fremst um aðgengi lóðarhafa Gefjunarbrunnis 12 að húsi sínu frá Freyjubrunni, geymslu undir svölum hússins og slæma umgengni á lóðinni. Á aðaluppdráttum hússins að Gefjunarbrunni 12 eru dyr þeim megin hússins sem snýr að Freyjubrunni og er ekki gert ráð fyrir heilum vegg framan við dyrnar. Aðaluppdrættir Gefjunarbrunnis 12 voru áritaðir af byggingarfulltrúa 5. júní 2018. Þá virðist samkvæmt deiliskipulagi Úlfarsárdals, sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda 19. febrúar 2018, ekki útilokuð aðkoma að umræddu húsi frá Freyjubrunni. Fýrrgreindum þvingunarúrræðum mannvirkjalaga verður ekki beitt gegn lögmætu ástandi. Þá verður hvorki ákvörðun um samþykkt byggingaráforma vegna hússins né deiliskipulag svæðisins endurskoðað í máli þessu þar sem kærufrestur vegna þeirra ákvarðana er löngu liðinn, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Samkvæmt aðaluppdráttum virðist misræmis gæta milli teikninga er varða jarðvegsyfirborð undir svölum. Önnur teikningin, sem sýnir þverskurð hússins, skurður B, gerir ráð fyrir uppfyllingu undir svölum en hin, sem sýnir útlit suðausturhliðar þess, gerir ráð fyrir hallandi yfirborði frá húsi sem er nokkru lægra en gólf svalanna. Leitaði úrskurðarnefndin upplýsinga hjá Reykjavíkurborg vegna þessa og óskaði eftir því að útskýrt yrði nánar að hvaða leyti borgaryfirvöld teldu umrædda geymslu undir tröppum í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Í svörum Reykjavíkurborgar kom fram að við nánari skoðun á aðaluppdráttum mætti sjá misræmi milli teikninga. Ákvörðun um að geymslan, þ.e. veggur, væri í samræmi við teikningar hafi verið tekin með hliðsjón af útlitsteikningu suðausturhliðar, sem sýnir stoðvegg undir svölum við lóðarmörk.

Í ljósi misræmis milli teikninga á aðaluppdráttum má telja að vafi leiki á því hvort ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar sé ábótavant, sbr. áðurgreinda 1. mgr. 56. gr. mannvirkjalaga. Er því tilefni til þess fyrir byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar að rannsaka málið að nýju, sbr. 10. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993, og taka í framhaldi rökstudda afstöðu til erindis kæranda. Verður hin kærða ákvörðun því felld úr gildi hvað þetta snertir.

Varðandi umgengni og önnur atriði sem fjallað er um af hálfu kæranda skal bent á að skv. 1. mgr. 14. gr. reglugerðar nr. 941/2002 um hollustuhætti kemur fram að lóð í kringum húsnæði skuli vera frágengin og henni haldið hreinni þannig að ekki berist að óþörfu óþrifnaður inn og

valdi óþægindum fyrir þá sem þar dvelja eða leita þjónustu. Samkvæmt 6. gr. reglugerðarinnar ber heilbrigðisnefnd að sjá um að framfylgt sé ákvæðum reglugerðarinnar.

**Úrskurðarorð:**

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 26. september 2022 um að grípa ekki til aðgerða vegna fasteignarinnar Gefjunarbrunnis 12.

---

Arnór Snæbjörnsson (sign)

---

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

---

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)