

[REDACTED]

Subject: Re: Tilkynning um kæru, Ásvallagata 67. 115/2025

Góðan dag.

Erindið er mótttekið og jafnframt er óskað eftir viðbótarfrest.

kv.

Bjarki Freyr Arngrímsson

Lögfræðingur

Sími: +354 411 1111

Skrifstofa stjórnýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12–14
105 Reykjavík

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: [www.reykjavik.is/trunadur](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.reykjavik.is%2Ftrunadur&data=05%7C02%7CAudun.Helgason%40reykjavik.is%7C34592fb02f4f42bd04ec08ddcab31c52%7C6) (<https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.reykjavik.is%2Ftrunadur&data=05%7C02%7CAudun.Helgason%40reykjavik.is%7C34592fb02f4f42bd04ec08ddcab31c52%7C6>)

Frá: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is (mailto:uua@uua.is)>

Sent: þriðjudagur, 22. júlí 2025 16:28

Til: [REDACTED]

Erni: Tilkynning um kæru, Ásvallagata 67. 115/2025

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnýslukæru, móttekin 22. júlí 2025 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun frá 25. júní s.á. um beitingu þvingunarúrræða vegna smáhýsis á lóð nr. 67 við Ásvallagötu, sem fengið hefur málsnúmerið 115/2025.

Vegna framkominnar kröfu um frestun réttaráhrifa er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða, þ. á m. fundargerðir, uppdættir, umsóknir, samskipti við aðila máls og stofnanir, **eigi síðar en 29. júlí 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.

Óskast staðfest um móttöku.

Með bestu kveðju,

Ingunn Einarsdóttir, lögfræðingur
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, Höfðaborg, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 575 8710
www.uua.is

[REDACTED]

Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður
Please consider the environment before printing

KÆRA TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR UMHVERFIS- OG AUÐLINDAMÁLA

22.7.2025 11:48

1. Kærandi/kærendur

Ef kærendur eru fleiri en einn skal skrá þá aðila hér með hnappnum Bæta við kærandi. Ef fleiri koma að kæru þarf umboð frá meðkærendum ef kæran er ekki meðfylgjandi undirrituð skriflega af öllum aðilum.

Fullt nafn	Guðný Marta Aradóttir
Kennitala	
Heimilisfang	Ásvallagata 67
Póstnúmer	101
Staður	Reykjavík
Sími	
Netfang	

Ef um umhverfisverndarsamtök, útivistarsamtök eða hagsmunasamtök er að ræða þarf einnig að skila inn eftirtöldu, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Upplýsingum um félagafjölda. Samþykktum félagsins. Nýjustu ársskýrslu. Staðfestingu á því að um endurskoðað bókhald sé að ræða, t.d. með árituðum ársreikningi.

1. Kærandi/kærendur²

Ef kærendur eru fleiri en einn skal skrá þá aðila hér með hnappnum Bæta við kærandi. Ef fleiri koma að kæru þarf umboð frá meðkærendum ef kæran er ekki meðfylgjandi undirrituð skriflega af öllum aðilum.

Fullt nafn	Atli Kristinsson
Kennitala	
Heimilisfang	Ásvallagata 67
Póstnúmer	101
Staður	Reykjavík
Sími	
Netfang	

Ef um umhverfisverndarsamtök, útivistarsamtök eða hagsmunasamtök er að ræða þarf einnig að skila inn eftirtöldu, sbr. 3. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011. Upplýsingum um félagafjölda. Samþykktum félagsins. Nýjustu ársskýrslu. Staðfestingu á því að um endurskoðað bókhald sé að ræða, t.d. með árituðum ársreikningi.

2. Umboðsmaður kærandi/kærenda ef við á

Fullt nafn	
Kennitala	
Heimilisfang	
Póstnúmer	
Sími	
Netfang	
Umboð	

3. Kæruefni

Hér skal tilgreina hvaða ákvörðun, athafnaleysi, brot á þátttökurétti almennings eða önnur afgreiðsla stjórnvalds er kærð. Upplýsa skal hvaða stjórnvald tók hina kærðu ákvörðun og hvenær ákvörðunin var tekin.

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9.
Fylgiskjalalista

Efni kærunnar

Með bréfi þessu kæra eigendur Ásvallagötu 67, þau Atli Kristinsson kt. 030182-5379 og Guðný Marta Aradóttir kt. 221083-4079 ákvörðun Byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 25. júní 2025 (mál USK 25050106) þess efnis að smáhýsi sem reist hefur verið á lóð Ásvallagötu 67 skuli annaðhvort fjarlægð í heild eða færð 3. metra frá lóðamörkum. Sjá fylgiskjöl.

Stjórnvald sem tók hina kærðu ákvörðun	Byggingarfulltrúinn í Reykjavík
Dagsetning ákvörðunar	25.06.2025
Kæruheimild (ef þær upplýsingar eru til staðar)	4. gr. laga nr. 130/2011.

4. Kröfugerð (hvers krefst kærandi?)

Sem dæmi má nefna krafa um að ákvörðun verði felld úr gildi eða hluta, að viðkomandi stjórnvald aðhafist, að tiltekna framkvæmdir verði stöðvaðar eða að réttaráhrifum ákvörðunar verði frestað. Tekið skal fram að úrskurðarnefndin úrskurðar um lögmæti kærðrar ákvörðunar en tekur ekki nýja ákvörðun í málinu eða breytir ákvörðunum.

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9. Fylgiskjalalista

Er þess krafist að ákvörðun Byggingarfulltrúa Reykjavíkur verði felld úr gildi. Jafnframt er þess krafist að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað sbr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála á meðan að málið er til afgreiðslu.

5. Hagsmunir kæranda/kærenda

Hvaða áhrif hefur hin kærða ákvörðun á hagsmuni kæranda/kærenda?

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9. Fylgiskjalalista

Sjá meðfylgjandi kæruskjal.

6. Kærufrestur

Hvenær (og hvernig) vissi kærandi/kærendur af hinni kærðu ákvörðun

Skjal birtist á mínum síðum www.island.is þann 26.06.25.

7. Rökstuðningur fyrir kæru

Sjá meðfylgjandi kæruskjal sem er hlaðið upp í heild í lið 9. Fylgiskjalalista

Sjá meðfylgjandi kæruskjal.

8. Forsaga

Hefur málið áður verið kært til úrskurðarnefndarinnar eða annars stjórnvalds eða verið til meðferðar fyrir dómstólum eða hjá umboðsmanni Alþingis?

Nei

9. Fylgiskjalalisti

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Kæra og málsgögn
Númer skjals:	1
Fylgiskjal	Kæra til ÚUA.docx

9. Fylgiskjalalisti²

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Fylgiskjal 2
Númer skjals:	2
Fylgiskjal	Fylgiskjal 2.docx

9. Fylgiskjalalisti³

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Fylgiskjal 3
Númer skjals:	3
Fylgiskjal	Fylgiskjal 3.docx

9. Fylgiskjalalisti⁴

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Fylgiskjal 4
Númer skjals:	4
Fylgiskjal	Fylgiskjal 4.docx

9. Fylgiskjalalisti⁵

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Fylgiskjal 5
Númer skjals:	5
Fylgiskjal	Fylgiskjal 5.docx

9. Fylgiskjalalisti⁶

Fylgiskjalalisti er tölusett skrá yfir skjöl og önnur gögn. Vinsamlegast merkið gögnin í samræmi við skjalalistann. Ef kæru er skilað á sérstöku skjali (ekki fyllt út í hólfin í liðum 3-7) er það skjal einnig sett hér.

Lýsing skjals	Fylgiskjal 6
Númer skjals:	6
Fylgiskjal	Fylgiskjal 6.docx



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík, 29. ágúst 2025
USK25080021

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í málinu nr. 115/2025

Umsögn þessi er tekin saman í tilefni af kæru á ákvörðun byggingarfulltrúa, dags. 25. júní 2025, um að gera lóðarhöfum Ásvallagötu 67 að fjarlægja smáhýsi á lóðinni eða færa það 3 metra frá mörkum hennar og lóðar nr. 69 við sömu götu.

Kærendur krefjast þess að ákvörðun byggingarfulltrúa verði felld úr gildi. Jafnframt er þess krafist að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað sbr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála á meðan að málið er til afgreiðslu.

Í málinu var kveðinn upp til bráðabirgða úrskurður, dags. 1. ágúst sl. um kröfur kæranda um frestun réttaráhrifa þar sem réttaráhrifum ákvörðunar byggingarfulltrúa var frestað.

I. Kröfugerð

Reykjavíkurborg krefst þess að öllum kröfum kæranda verði hafnað.

II. Málavextir

Upphaf þessa máls má rekja til þess að byggingarfulltrúa barst ábending frá íbúa á Ásvallagötu 69 þann 29. apríl 2025 vegna framkvæmda á mörkum lóða nr. 67 og 69 við Ásvallagötu (fskj. 7). Með ábendingunni fylgdu myndir af téðum framkvæmdum (fskj. 8).

Byggingarfulltrúi fór í eftirlit á Ásvallagötu 67 og skoðaði m.a. smáhýsi og girðingu á lóðamörkum, sem reyndist vera hærri en 1,8 m. (fskj. 9).

Byggingarfulltrúi tilkynnti kærendum þann 8. maí 2025 um framkomna ábendingu vegna framkvæmda sem þau stóðu að á mörkum lóðarinnar og lóðar nr. 69 við Ásvallagötu (fskj. 10).

Kærendur sendu byggingarfulltrúa svar við ábendingunni þann 10. júní 2025 (fskj. 11).

Með bréfi byggingarfulltrúa, dags. 25. júní 2025, var kærendum tilkynnt um að þeim væri veittur 30 daga frestur til að fjarlægja smáhýsið af lóðinni eða færa það 3,0 m frá mörkum lóðarinnar og lóðar nr. 69 við sömu götu (fskj. 12). Var upplýst að ákvörðunin væri byggð á 55. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki og gr. 2.9.1 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Var jafnframt leiðbeint um kærufrest til úrskurðarnefndarinnar.

III. Afstaða Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 25. júní 2025 verði hafnað.



Viðað er til þess að í 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki er fjallað um byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Þar segi m.a. í 1. mgr. að óheimilt sé að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfisveitanda. Þá segi að ráðherra geti í reglugerð kveðið á um að minni háttar mannvirkjagerð eða smávægilegar breytingar á mannvirkjum, sbr. flokkun mannvirkja skv. 1. mgr. 17. gr., skuli undanþiggja byggingarleyfi. Í samræmi við framangreint séu í 1. mgr. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 talin upp þau minni háttar mannvirki og framkvæmdir sem undanþegnar séu byggingarheimild og -leyfi.

Samkvæmt skoðunarskýrslu byggingarfulltrúa (fskj. 9) er smáhýsið sem reist hefur verið á mörkum lóða nr. 67 og 69 við Ásvallagötu 15,0 m² að stærð og fellur þ.a.l. undir 81. tl. gr. 1.2.1. í byggingareglugerð nr. 112/2012, þ.e. óupphitað skýli að hámarksstærð 15 m² sem almennt er ætlað til geymslu garðáhalds o.þ.h. en er ekki ætlað til íveru. Smáhýsið flokkast því sem minniháttar mannvirki sem undanþegið er byggingarheimild og -leyfi samkvæmt f-lið gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð. Það er hins vegar áskilið í f-lið gr. 2.3.5. að samþykki eigenda aðliggjandi lóðar liggi fyrir. Í málinu liggur ekki fyrir samþykki eigenda aðliggjandi lóðar eins og áskilið er í f-lið gr. 2.3.5. Ber því að hafna kröfu kæranda um ógildingu ákvörðun byggingarfulltrúa frá 25. júní 2025 um að gera þeim að fjarlægja smáhýsið eða færa það 3 metrum frá aðliggjandi lóð nr. 69 við Ásvallagötu. Breyti engu þótt byggingarfulltrúi hafi svarað fyrirspurn kæranda í júlí 2024 um að samþykki 2/3 hlutar eigenda væri fullnægjandi. Vissulega er það svo að stjórnvöldum ber að veita réttar og vandaðar leiðbeiningar eins og kærundur halda fram og skulu öll svör og leiðbeiningar stjórnvalda vera í samræmi við gildandi lög og reglur að hverjum tíma. Í tilviki kæranda var send almenn fyrirspurn til byggingarfulltrúa og er þeim almennt ekki stætt á því að gera þá kröfu að byggingarfulltrúi fjalli með ítarlegum hætti um einstök álitaefni sem snúa að smáhýsum skv. byggingarreglugerð. Þá breyti engu þótt kærundur telji að smáhýsið hafi ekki grenndaráhrif á aðliggjandi lóð. Meðalhöfsregla stjórnsýslulaga eigi ekki við í máli þessu gegn skýrum fyrirmælum laga nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar og ekki sé öðrum vægari úrræðum til að dreifa. Með vísan til alls framangreinds ber að hafna öllum kröfum kæranda.

IV. Niðurstaða

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu á ákvörðun byggingarfulltrúa frá 25. júní 2025. Reykjavíkurborg ítrekar þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfum kæranda í málinu. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kærú og í umsögn þessari er þess óskað að Reykjavíkurborg verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Auðun Helgason
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl:

7. Ábending til byggingarfulltrúa, dags. 29. apríl 2025
8. Myndir með ábendingu til byggingarfulltrúa
9. Skoðunarskýrsla, dags. 14. maí 2025
10. Tilkynning byggingarfulltrúi, dags. 8. maí 2025
11. Svarbréf kæranda, dags. 10. júní 2025
12. Bréfi byggingarfulltrúa til kæranda, dags. 25. júní 2025



Reykjavík





Árið 2025, fimmtudaginn 23. október, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Unnþór Jónsson settur varaformaður, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 115/2025, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 25. júní 2025 um að krefjast þess að smáhýsi á lóð nr. 67 við Ásvallagötu verði fjarlægt eða fært 3 m frá lóðarmörkum Ásvallagötu 69.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með ódagsettu bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, er barst nefndinni 22. júlí 2025, kæra Guðný Marta Aradóttir og Atli Kristinsson, eigendur Ásvallagötu 67, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 25. júní 2025 að krefjast þess að smáhýsi á lóð þeirra verði fjarlægt eða fært 3 m frá lóðarmörkum Ásvallagötu 69. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi. Þess var jafnframt krafist að réttaráhrifum hennar yrði frestað á meðan málið væri til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Var fallist á þá kröfu með bráðabirgðaúrskurði uppkveðnum 1. ágúst 2025.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 25. júlí 2025.

Málavextir: Kærendur sendu fyrirspurn til byggingarfulltrúa 2. júní 2024 varðandi 15 m² smáhýsi sem þeir hugðust reisa á lóð sinni Ásvallagötu 67 við mörk lóðar nr. 69 við sömu götu. Vísuðu kærendur til þess að samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar þyrfti fyrir smáhýsinu en þar sem húsið á aðliggjandi lóð væri fjölbýli laut fyrirspurnin að því hvernig færi með samþykki í slíkum tilvikum. Í svari embættisins frá 23. júlí s.á. kom fram að samþykki 2/3 hluta eigenda nægði. Hinn 28. ágúst s.á. tilkynntu kærendur byggingarfulltrúa um að þau hugðust reisa smáhýsi sem væri undir 15 m² að stærð og ekki hærra en 2,5 m á hæð. Lögðu kærendur fram samþykki eigenda Bræðraborgarstígs 52 fyrir framkvæmdinni og samþykki 3/4 hluta eigenda Ásvallagötu 69 sem færu með samantlagt um 80% eignarhlut í húsinu.

Hinn 29. apríl 2025 barst byggingarfulltrúa ábending frá einum af eigendum Ásvallagötu 69 vegna smáhýsis á mörkum þeirrar lóðar og lóðar Ásvallagötu 67. Barst svar frá borgaryfirvöldum þess efnis að erindið væri til skoðunar og meðferðar hjá deild afnota og eftirlits. Með tölvupósti starfsmanns deildarinnar 8. maí s.á. var kærendum tilkynnt um ábendinguna og m.a. gerð athugasemd um að verið væri að slá upp fyrir smáhýsi sem ekki lægi samþykki fyrir frá eigendum aðliggjandi lóða. Sama dag svöruðu kærendur því til að samþykki frá 3/4 hluta eigenda umræddrar nágrannalóðar lægi fyrir sem væri nægjanlegt í samræmi við svar byggingarfulltrúa frá 23. júlí 2024. Í svarpósti starfsmanns deildar afnota og eftirlits frá 12. maí 2025 kom fram að samþykki allra eigenda aðliggjandi lóðar þyrfti að liggja fyrir og tekið fram að fyrrgreint svar byggingarfulltrúa hafi verið byggt á misskilningi. Var og vakin athygli á því að ef ekki væru uppfyllt öll skilyrði gæti byggingarfulltrúi stigið inn í og krafist úrbóta. Með ódagsettu bréfi, sem mun hafa verið sent byggingarfulltrúa 10. júní 2025, komu kærendur á

framfæri athugasemdu sem þau óskuðu eftir að teknar yrðu til greina við meðferð málsins. Með bréfi byggingarfulltrúa, dags. 25. s.m., var kærendum tilkynnt um að þeim væri veittur 30 daga frestur til að fjarlægja smáhýsi af lóð þeirra eða færa það 3 m frá lóðarmörkum Ásvallagötu 69. Var þeim jafnframt leiðbeint um kærueimild til úrskurðarnefndarinnar.

Málsrök kæranda: Kærandur vísa til þess að vegna áforma þeirra um að reisa smáhýsi við mörk lóðar þeirra að Ásvallagötu 67 hafi þeir frá árinu 2021 átt í sáttaumleitunum við nágranna. Þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir til samkomulags hafi einn nágranni fjölbýlis að Ásvallagötu 69 andmælt framkvæmdinni. Í svari við fyrirspurn kæranda, um hvernig færi með samþykki eigenda aðliggjandi lóðar vegna smáhýsis þegar um væri að ræða fjölbýli, hafi komið skýrt fram að samþykki frá 2/3 hluta eigenda væri nægjanlegt. Í kjölfar þess hafi framkvæmdin verið tilkynnt formlega til Reykjavíkurborgar 28. ágúst 2024 í samræmi við verklag borgarinnar og móttaka hafi borist degi síðar þar sem engar athugasemdir hafi verið gerðar. Vorið 2025 hafi verið hafist handa við byggingu smáhýsisins á grundvelli leiðbeininga byggingarfulltrúa. Hafi framkvæmdin því verið í góðri trú og kærandur haft réttmætar væntingar um lögmæti hennar. Smáhýsið sé fullbúið og í samræmi við samþykktar teikningar, en einungis eigi eftir að setja á það klæðningu. Uppfylli það öll skilyrði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um stærð og hæð og hafi hvorki áhrif á útsýni, birtu né öryggi nágranna, auk þess sem það valdi hvorki heilsutjóni né raski almannahagsmunum.

Beiting þvingunarúrræða sé ótvírætt íþyngjandi ákvörðun. Lög nr. 160/2010 um mannvirki feli í sér heimild en ekki skyldu fyrir byggingarfulltrúa að taka ákvörðun um beitingu þvingunarúrræða. Sé byggingarfulltrúa gefinn kostur á að bregðast við sé gengið gegn þeim almannahagsmunum sem búi að baki lögunum, s.s. skipulags-, öryggis- eða heilbrigðishagsmunum. Í hinni kærðu ákvörðun hafi einungis verið vísað til þess að leyfi allra eigenda aðliggjandi lóðar lægi ekki fyrir en ekki hafi verið rökstutt með hvaða hætti smáhýsið skerði almannahagsmuni eða hvaða málefnalegu sjónarmið búi að baki ákvörðuninni. Þá hafi meðalhófs ekki verið gætt þegar hin íþyngjandi ákvörðun hafi verið tekin, en fyrir liggi samþykki allra lóðarhafa nema eins. Rannsókn málsins hafi verið ábótavant þar sem byggingarfulltrúi hafi ekki sýnt fram á hvaða áhrif smáhýsið hafi á skipulags-, öryggis- eða heilbrigðishagsmuni. Í máli nr. 17/2025 hjá úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hafi byggingarfulltrúi tekið ákvörðun um að aðhafast ekki frekar vegna smáhýsis eftir að rannsókn máls hafi sýnt fram á að það ylli hvorki hættu né væri skaðlegt heilsu nágranna.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er vísað til þess að smáhýsi á lóð Ásvallagötu 67 sé minniháttar mannvirki sem undanþegið sé byggingarheimild og -leyfi skv. f-lið gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Hins vegar sé áskilið í þeim staflíð að samþykki eigenda aðliggjandi lóða liggi fyrir, en það skilyrði hafi ekki verið uppfyllt vegna smáhýsis kæranda. Engu breyti þótt byggingarfulltrúi hafi svarað fyrirspurn þeirra og veitt þær upplýsingar að samþykki 2/3 hluta eigenda væri fullnægjandi. Vissulega sé það svo að stjórnvöldum beri að veita réttar og vandaðar leiðbeiningar í samræmi við gildandi lög og reglur á hverjum tíma. Fyrirspurn hafi verið send til byggingarfulltrúa og sé ekki hægt að gera þá kröfu að hann fjalli með ítarlegum hætti um einstök álítaefni sem snúi að smáhýsum sem falli undir byggingarreglugerð. Engu breyti þótt kærandur telji að smáhýsið hafi ekki grenndaráhrif gagnvart aðliggjandi lóð. Meðalhófsregla stjórnsýslulaga nr. 37/1993 eigi ekki við í þessu máli gegn skýrum fyrirmælum laga nr. 160/2010 um mannvirki og byggingarreglugerðar, en ekki sé öðrum vægari úrræðum til að dreifa. Beri að hafna kröfum kæranda í málinu.

Athugasemdir eiganda íbúðar að Ásvallagötu 69: Bent er á að kærandur séu með rúmgóðan garð og því sé engin ástæða fyrir því að smáhýsið sé upp við lóðamörkin. Aðeins 2 m séu frá

stofuglugga eigandans að grindverkinu á lóðamörkum og skerði smáhýsið því útsýni hans. Smáhýsið sé ljótt og truflí eigandann á hverjum degi þar sem hann vinni við tölvu í stofunni flesta daga. Þar að auki sé mannvirkið ólöglegt. Það sé einstaklega hvítleitt og leiðinlegt að lenda í nágrannaerjum. Í flestum tilvikum reyni hann að vera jákvæður og finna lausnir en í þessu tilfelli sé ekki um neitt jákvætt að ræða.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Kærendur andmæla því að engin vægari úrræði hafi verið tiltæk með vísan til úrskurðar úrskurðarnefndarinnar í máli nr. 17/2025, en um sambærileg mál sé að ræða. Því sé hafnað að með fyrirspurn kæranda 2. júní 2024 hafi verið gerð krafa um að byggingarfulltrúi myndi fjalla ítarlega um álitaefni varðandi smáhýsi samkvæmt byggingarreglugerð nr. 112/2012. Fyrirspurnin hafi verið skýr og hafi eingöngu snúið að því að fá afdráttarlausu leiðbeiningu um reglur varðandi samþykki eigenda aðliggjandi lóðar. Ítrekuð eru sjónarmið um að framkvæmdin hafi verið gerð í góðri trú. Almennigur verði að geta treyst upplýsingum og leiðbeiningum stjórnvalda.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um lögmæti þeirrar ákvörðunar byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 25. júní 2025 að krefjast þess að smáhýsi á lóð Ásvallagötu 67 verði fjarlægt eða fært þrjá metra frá mörkum lóðar Ásvallagötu 69. Kæruheimild er í 59. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki og barst kæra innan kærufrests.

Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga um mannvirki ber sveitarstjórn ábyrgð á að stjórnslá og eftirlit byggingarfulltrúa sé í samræmi við ákvæði laganna og annast byggingarfulltrúi eftirlit með mannvirkjagerð er fellur undir 1. og 2. mgr. 9. gr. sömu laga. Í 9. gr. laganna er fjallað um byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Þar segir í 1. mgr. að óheimilt sé að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja, breyta því, burðarkerfi þess eða lagnakerfum eða breyta notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfisveitanda. Þá segir að ráðherra geti í reglugerð kveðið á um að minni háttar mannvirkjagerð eða smávægilegar breytingar á mannvirkjum, sbr. flokkun mannvirkja skv. 1. mgr. 17. gr., skuli undanþiggja byggingarleyfi, að slíkar framkvæmdir séu einungis tilkynningarskyldar eða að gera skuli vægari kröfur um fylgigögn eða umsóknarferli.

Í samræmi við framangreint eru í 1. mgr. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 talin upp þau minni háttar mannvirki og framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarheimild og -leyfi, auk þess sem sú krafa er gerð að þær séu í samræmi við deiliskipulag og önnur ákvæði reglugerðarinnar. Samkvæmt f-lið greinarinnar er þar á meðal smáhýsi sem er að hámarki 15 m² og mesta hæð þaks 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Jafnframt kemur þar fram að sé smáhýsið minna en 3 m frá aðliggjandi lóð þurfi samþykki eigenda þeirrar lóðar og að slík smáhýsi séu ekki ætluð til gistingar eða búsetu.

Hlutverk byggingarfulltrúa hvers sveitarfélags er 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. Er nánar kveðið á um það í 2. mgr. 55. gr. laganna 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 fjarlægt. Sinni eigandi ekki þeirri kröfu er heimilt að vinna slík verk á hans kostnað.

Tekið er fram í athugasemdum við 55. gr. með frumvarpi því sem varð að mannvirkjalögum að sú breyting hafi verið gerð frá fyrri lögum, varðandi mannvirki sem reist séu í óleyfi, að byggingarfulltrúa sé heimilt en ekki skylt að krefjast niðurrifs þeirra, að jarðrask sé afmáð eða starfsemi sé hætti. Þar kemur að auki fram að eðlilegt sé að ákvörðun um beitingu slíkra úrræða

sé metin í hverju tilviki, m.a. með tilliti til meðalhófs. Ákvörðun um niðurrif mannvirkis eða byggingarhluta þess er því háð mati stjórnvalds hverju sinni og gefur sveitarfélögum kost á að bregðast við sé gengið gegn almannahagsmunum þeim er búa að baki mannvirkjalögum, svo sem skipulags-, öryggis- og heilbrigðishagsmunum. Telja verður að sömu sjónarmið búi að baki öðrum þvingunarúrræðum laganna á borð við beitingu dagsekta og að vinna verk á kostnað viðkomandi, sbr. 2. og 3. mgr. 56. gr. mannvirkjalaga. Fer það eftir atvikum hverju sinni hvort nefndum þvingunarúrræðum verði beitt í tilefni af framkvæmd sem telst vera ólögmæt. Með hliðsjón af þessu verður ekki talið að lögin tryggi einstaklingum rétt til að knýja byggingaryfirvöld til beitingar þvingunarúrræða vegna einstaklingshagsmuna. Þótt beiting slíkra úrræða sé háð mati stjórnvalds þarf ákvörðun þess efnis að vera rökstudd með viðhlítandi hætti, m.a. með hliðsjón af þeim hagsmunum sem búa að baki fyrrgreindum lagaheimildum og fylgja þarf meginreglum stjórnsýsluréttarins, s.s. um rannsókn máls skv. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og að málefnaleg sjónarmið búi að baki ákvörðun.

Í hinni kærðu ákvörðun byggingarfulltrúa frá 25. júní 2025 er vísað til þess skilyrðis í ákvæði f-liðar gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð að samþykki eigenda aðliggjandi lóðar þurfi ef reisa eigi smáhýsi minna en 3 m frá þeirri lóð. Þar sem kærendur hefðu ekki aflað samþykkis allra eigenda aðliggjandi lóðar hafi byggingarfulltrúi tekið þá ákvörðun að krefjast þess af kærendum að fjarlægja smáhýsið eða færa það 3 m frá mörkum lóðar Ásvallagötu 69. Kemur því til skoðunar sú túlkun byggingarfulltrúa á nefndu skilyrði að áskilið sé að allir eigendur í fjölbýli á aðliggjandi lóð veiti samþykki sitt.

Með lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhúsalög hafa verið settar reglur um réttindi og skyldur eigenda fjöleignarhúsa, þ. á m. um ákvarðanatöku er varða sameiginleg málefni. Þykir eðlilegt að litið sé til þeirra laga við túlkun á áðurgreindu skilyrði byggingarreglugerðar um samþykki eigenda aðliggjandi lóðar þegar fjöleignarhús stendur á nágrannalóð. Í 41. gr. laga nr. 26/1994 er að finna reglur um töku ákvarðana um sameiginleg málefni í fjöleignarhúsum. Ekki verður séð að samþykki skv. f-lið gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð falli undir neinar af þeim ákvörðunum sem tilgreindar eru í staflidum A, B og C í lagaákvæðinu. Verður því talið að slíkt samþykki falli undir staflid D, þ.e. aðrar ákvarðanir, en til slíkra ákvarðana nægir samþykki einfalds meiri hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta. Að fenginni þeirri niðurstöðu er ljóst að hin kærða ákvörðun byggingarfulltrúa byggði á rangri túlkun umrædds reglugerðarákvæðis. Verður hún þegar af þeirri ástæðu felld úr gildi.

Þá telur úrskurðarnefndin rétt að koma þeirri ábendingu á framfæri við Reykjavíkurborg að þegar stjórnvald tekur ákvörðun á grundvelli matskenndrar lagaheimildar er því skylt að framkvæma heildstætt og atviksbundið mat með tilliti til aðstæðna hverju sinni. Við beitingu þvingunarúrræða mannvirkjalaga verður, svo sem áður segir, að líta til þess að þeim er fyrst og fremst beitt til gæslu almannahagsmuna þeim er búa að baki lögunum en síður til þess að vernda einstaklingshagsmuni, enda eru þeim tryggð önnur réttarúrræði til þess að verja þá hagsmuni, s.s. að leita til dómstóla. Á það verður þó bent að til lögmætrar gæslu almannahagsmuna felst m.a. að beita sér fyrir því að framkvæmdir fari eftir þeim laga- og reglugerðarákvæðum sem gilda hverju sinni, sem getur eftir atvikum farið saman við hagsmuni nágranna. Einnig geta komið til álita ýmis önnur sjónarmið, til að mynda hversu íþyngjandi aðgerða er krafist af þeim sem úrræðið beinist að, með hvaða hætti meint lögbrot er tilkomið og mikilvægi þeirra hagsmuna sem verið er að gæta. Ekki verður séð að við undirbúning hinnar kærðu ákvörðunar hafi slíkt heildstætt og atviksbundið mat farið fram af hálfu byggingarfulltrúa, enda var ákvörðunin tekin með vísan til þess eins að ekki lægi fyrir samþykki eigenda aðliggjandi lóðar.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 25. júní 2025 um að krefjast þess að smáhýsi á lóð nr. 67 við Ásvallagötu verði fjarlægt eða fært 3 m frá lóðarmörkum Ásvallagötu 69.

Unnþór Jónsson (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)