



## Tilkynning um kæru nr\_ 120\_2024\_ stjórnvald\_ Upplýsingar óskast um leyfishafa!

Búið til	14.10.2024 10:50:25
Höfundur	Ásdís Baldursdóttir
Móttekið dags.	14.10.2024 10:34:58
Tilheyrir	USK24100141 - Kæra nr. 120/2024 - Haðarstígur 4 - ákvörðun um útgáfu byggingarleyfis

### Efni

Tilkynning um kæru nr\_ 120\_2024\_ stjórnvald\_ Upplýsingar óskast um leyfishafa!

### Upplýsingar

### Vinnsla

Móttekið dags.	14.10.2024 10:34:58	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Málalykill	00.15.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð			

### Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is
Cc	

### Innihald

Góðan dag.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 11. október 2024 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun um útgáfu byggingarleyfis fyrir Haðarstíg 14, 101 Reykjavík

Vegna framkominnar stöðvunarkröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir 22. október 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.

Upplýsingar óskast sem fyrst um byggingarleyfishafa netfang og/eða símanúmer.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

**Ólóf Harðardóttir, skrifstofumaður** ;                      **&nbsp;** **&nbsp;** **&nbsp;**  
**sp;** ;                      **&nbsp;** **&nbsp;** **&nbsp;** ;                      **&nbsp;** **&nbsp;** **&nbsp;**  
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Íceland  
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;



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

Reykjavík 11. október 2024

## I. Kærandi

Undirrituð, Gerður Harðardóttir, [REDACTED], eigandi íbúðar að Njarðargötu 39, 101 Reykjavík. Kærandi fékk senda grenndarkynningu vegna umsóknar um byggingarleyfi fyrir Haðarstíg 14, 101 Reykjavík, og sendi inn athugasemdir þann 22. nóvember 2023, en frestur til að skila inn athugasemdum var 4. desember 2023. Lóð Njarðargötu 39 er aðliggjandi fasteigninni Haðarstíg 14 og hefur kærandi því lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins.

## II. Kröfugerð

Þess er krafist

- að samþykkt byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 4. júní sl. um leyfi til að hækka þak, byggja kvisti á báðum hliðum, lækka gólf í kjallara og grafa frá parhúsi nr. 14 á lóð nr. 12-14 við Haðarstíg verði felld út gildi.
- að byggingarleyfi sem útgefið var þann 13. september 2024 af Byggingarfulltrúa Reykjavíkur verði fellt úr gildi.
- að framkvæmdir á grundvelli byggingarleyfis verði stöðvaðar meðan að málið er til meðferðar hjá nefndinni.

## III. Málavextir

Á fundi byggingarfulltrúa Reykjavíkur nr. 1218, dags. 18. júlí 2023 voru teknar fyrir umsóknir fyrir Haðarstíg 14, 101 Reykjavík, fasteignanúmer F2007798. Í fundargerð kom fram að sótt væri um leyfi til að hækka þak, byggja kvisti á báðum hliðum, lækka gólf í kjallara, grafa frá húsi og innrétta íbúð í kjallara parhúss nr. 14 á lóð nr. 12-14 við Haðarstíg. Í kjölfarið var framangreindri umsókn um byggingarleyfi vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra. Á fundi skipulagsfulltrúa Reykjavíkur nr. 932 kemur fram í meðfylgjandi fundargerð umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 14. september 2023, að ekki væri fallist á erindið í þeirri mynd sem það er, þar sem það veldur **neikvæðum grenndaráhrifum** á aðliggjandi lóðir og fasteignir. Þann 6. nóvember 2023 hefst kynning á fyrirhugaðri framkvæmd á Haðarstíg 14. Eigendur aðliggjandi fasteigna þ.e. Njarðargötu 39 og Njarðargötu 41 skila inn neikvæðum

athugasemdum vegna fyrirhugaðrar framkvæmdar sem birtist á skipulagsgátt, 29. febrúar 2024, en einn eigendanna að Njarðargötu 41 er löggildur arkitekt. Í kjölfar grenndarkynningar sendi undirrituð ítrekaðar skriflegar fyrirspurnir á Valný Aðalsteinsdóttur, verkefnastjóra, um stöðu máls, næstu skref, kærufarla og réttarstöðu að öðru leyti. Valný Aðalsteinsdóttir svarar fyrirspurnum undirritaðrar þann 15. febrúar 2024 þar sem hún segir: „Þið fáið bréf um afgreiðslu málsins. Þið getið ekki gert frekari athugasemdir við erindið en þið hafið rétt á að kæra erindið, kæru leiðbeiningar koma fram í bréfinu“. Í tölvupósti þann 1. mars 2024 svarar verkefnastjóri undirritaðri með því að skrifa: „...þið komið til með að fá bréf sem segir ykkur hvernig þið getið kært erindið“. Svar undirritaðrar sama dag er m.a.: „Ég mun kæra formlega“. Í tölvupósti til undirritaðrar þann 2. apríl 2024 skrifar verkefnastjóri: „Það er byggingarfulltrúi sem kemur til með að senda bréf með kæruleiðbeiningum þegar málið hefur fengið endanlega afgreiðslu hjá þeim. Það er ekki hægt að kæra málið fyrr en afgreiðsla málsins liggur fyrir. Málið er í frestun hjá byggingarfulltrúa þar sem það er vísað til athugasemda á teikningum“.

Byggingarleyfi fyrir framangreindum framkvæmdum var gefið út 13. september 2024 samkvæmt tölvupósti frá byggingarfulltrúa Reykjavíkur, dags. 3. október 2024 eftir skriflega fyrirspurn undirritaðrar degi áður. Umrædd tilkynning um veitingu byggingarleyfisins barst undirritaðri 10 dögum eftir að hún hafði sent skriflega fyrirspurn um stöðu málsins þann 23. september 2024 fyrst til verkefnastjóra og síðan með öðrum tölvupósti til byggingarfulltrúa, en þeim tölvupósti hafði ekki verið svarað. Þann 3. október 2024 er degi eftir að eigendur Haðarstígs 14 tilkynna hlutaðeigandi nágrönnum á Facebook, dags. 2. október 2024, að framkvæmdir muni hefjast 3. október 2024. Tilkynning um veitingu framangreinds byggingarleyfis barst að sama skapi tæplega mánuði eftir að leyfið var sannarlega veitt. Þá barst nágrönnum þeim sem fengu grenndarkynningu vegna framkvæmdanna aldrei umrætt bréf með leiðbeiningum um kæruleiðir og réttarstöðu þeirra þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir undirritaðrar til að fá slíkar leiðbeiningar sendar.

Undirrituð sendir í kjölfar veitingu byggingarleyfisins tölvupóst á Valný Aðalsteinsdóttur, verkefnastjóra, erindi þar sem hún kveðst ekki enn hafa fengið bréf frá byggingarfulltrúa með nauðsynlegum leiðbeiningum vegna málsins. Valný Aðalsteinsdóttir bendir undirritaðri á að hafa samband við byggingarfulltrúa Reykjavíkur vegna málsins. Í skipulagsgáttinni, í dag þann 11. október 2024 þegar þetta er ritað, er tiltekið að mál varðandi Haðarstíg 14 sé enn í vinnslu, þrátt fyrir að bersýnilegt er að leyfi hafi verið veitt 13. september 2024 en það hefur valdið töluverðri réttaróvissu á meðal þeirra nágranna sem sendu inn athugasemdir vegna framkvæmdanna. Líkt og áður greinir hefjast framkvæmdir 3. október 2024 en sama

dag berst tölvupóstur frá byggingarfulltrúa Reykjavíkur þar sem kemur fram dagsetning framangreinds byggingarleyfis og að kærufrestur skuli vera mánuður án þess að frekari leiðbeiningar séu veittar t.d. við hvaða tímamark sé verið að miða við.

Undirrituð óskaði í kjölfarið eftir gögnum er varða framangreint byggingarleyfi og svörum hvers vegna tölvupóstur með nauðsynlegum leiðbeiningum um kæruleiðir og réttarstöðu hafi ekki enn borist. Valný Aðalsteinsdóttir, verkefnastjóri, svarar þeim tölvupósti en ekki byggingarfulltrúi Reykjavíkur sem undirrituð hafði áður verið leiðbeint um að ætti að beina erindi að. Í tölvupósti hennar kveðst hún ætla að taka málið til skoðunar og tiltekur hún við hvaða tímamark kærueheimild miði. Þá eru liðnir tuttugu dagar frá útgáfu byggingarleyfisins og aðeins tíu dagar til stefnu til að kæra framangreinda leyfisveitingu til úrskurðanefndar umhverfis- og auðlindamála. Frekari skriflegum fyrirspurnum undirritaðrar var ekki svarað og liggur fyrir að nauðsynlegar leiðbeiningar um réttarstöðu og kæruleiðir hlutaðeigandi nágranna sem fengu grenndarkynningu bárust þeim hvorki frá byggingarfulltrúa Reykjavíkur né Valnýju Aðalsteinsdóttur, verkefnastjóra.

#### **IV. Málsástæður og lagarök**

Í íslenskum rétti gilda á sviði einkaréttarins ólögfestar reglur sem setja eignaráðum fasteignareiganda skorður af tilliti til nálægra fasteigna og þeirra sem þar dvelja. Meginsjónarmið ólögfesta reglna grenndarréttarins miðar að því að eigandi fasteignar ber að hagnýta eign sína þannig að nágrönnum verði ekki óhæfilegur bagi af sbr. *Hrd. 424/2012*. Stjórnvöld eiga almennt ein ákvörðunarvald um hvernig reglum opinbers réttar er framfylgt. Reglur grenndarréttar geta á hinn bóginn gilt samhliða þeim og gengið í svipaða átt. Almennt hefur verið svo á litið að eigendur fasteigna njóti verndar grenndarreglna óháð opinberum reglum og því hvernig stjórnvöld framfylgja þeim. Nágrannar verða þó að þola óþægindi frá nærliggjandi fasteignum upp að vissu marki. Af því leiðir að eðlileg þolmörk ráðast af heildarmati á aðstæðum og atvikum í hverju tilviki.

Af framangreindu leiðir að grenndarréttarreglur leggja ríkar kröfur á að stjórnvöld sem falið er að veita byggingarleyfi, sem óhjákvæmilega hafa í för með sér óþægindi fyrir hlutaðeigandi nágranna, rannsaki mál til hlítar svo unnt sé að leggja fullnægjandi mat á atvik og aðstæður málsins og þar með þolmörk þeirra óþæginda sem um ræðir. Af þeim sökum hafa verið lögfestar ýmis lagaákvæði sem miða að því að tryggja að andmælaréttur og sjónarmið framkvæmdaþola séu virt, t.a.m. skylda til að halda grenndarkynningar um vissar framkvæmdir. Það er því rík skylda á hlutaðeigandi

stjórnvöldum sem annast veitingu byggingarleyfa að tryggja að málsmeðferðin sem slík sé lögbundin, vönduð og fullnægjandi.

Veiting byggingarleyfis er stjórnvöldum og gilda því reglur stjórnvöldulaga nr. 37/1993 um þess háttar ákvarðanir sbr. 2. mgr. 1. gr. laganna. Í 1. mgr. 10. gr. laganna segir að stjórnvald skal sjá til þess að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin í því. Markmið rannsóknarreglu stjórnvöldulaga er að tryggja að stjórnvaldsákvarðanir verði efnislega réttar og í samræmi við lög. Í réttarframkvæmd hefur almennt verið svo á litið að inntak rannsóknarreglu stjórnvöldulaga skilgreinist af eðli og umfangi hvers máls fyrir sig. Þá hafa dómstólar slegið því á föstu að kröfur til stjórnvalda um að upplýsa mál með fullnægjandi hætti séu mun ríkari þegar að stjórnvaldsákvarðun er íþyngjandi. Í fyrirliggjandi máli er bersýnilegt að framkvæmdirnar sem um ræðir þ.e. hækkun á þaki, bygging kvista, lækkun gólfa í kjallara, grafa frá húsi og innrétting á íbúð í kjallara hússins, er óumflýjanlega til þess fallinn að valda eigendum aðliggjandi fasteigna raski og óþægindum. Til að mynda mun þetta hafa í för með sér skuggamyndun og skerðingu á útsýni sem hefur óumflýjanlega áhrif á fasteignamat nærliggjandi fasteigna. Þá liggur fyrir álit fasteignasala og arkitekts þar sem ljóst er að framangreindar framkvæmdir munu hafa í för með sér töluvert óhagræði fyrir fasteignina Njarðargötu 39.

Í *fyrsta lagi* liggur fyrir að eigendur aðliggjandi fasteigna gerðu neikvæðar athugasemdir í kjölfar framangreindrar grenndarkynningar vegna framkvæmdanna. Í rökstuðningi byggingarfulltrúa Reykjavíkur verður ekki séð að tekið hafi verið tillit til framangreindra athugasemda og er þá sérstaklega vísað til umsagnar verkefnastjórans, Valnýjar Aðalsteinsdóttur, þar sem fram kemur „*ólíklegt er talið að hafa þurfi áhyggjur af því að innsýn aukist í glugga íbúða að Njarðargötu 39 og að ónæði verði vegna svara á suðurhlíð hússins*“ án þess að aðstæður séu skoðaðar og gerði undirrituð sérstaka athugasemd við það í tölvupósti til verkefnastjóra þann 1. mars 2024. Af því leiðir að umsagnaraðilar byggingarleyfisins kynntu sér ekki aðstæður áður en leyfi var veitt, þrátt fyrir fjölda neikvæðra athugasemda hlutaðeigandi nággranna sem unnar voru m.a. af tveimur arkitektum, þ.e. eins eiganda á Njarðargötu 41, sem og arkitekts sem leiðbeindi undirritaðri áður en undirrituð skilaði inn álit í grenndarkynningu þann 22. nóvember 2023, en viðkomandi arkitekt kom á staðinn og skoðaði allar aðstæður í aðdraganda þess að umsögn var skilað inn.

Í *öðru lagi* er vert að benda á að upprunalega er sótt um byggingarleyfi „til að grafa frá húsi og innréttu íbúð í kjallara parhúss nr. 14 á lóð nr. 12-14 við Haðarstíg.“ Í umsögn verkefnastjóra, dags. 15. febrúar 2024 er hins vegar gengið út frá því að „það er ekki verið að sækja um fjölgun íbúða í húsinu, ekki er heimilað að hafa íbúð í kjallara. Í

umsókn er sótt um breytingar á einbýlishúsi.“ Hér er annað hvort verkefnastjóri að endurskilgreina tilgang framkvæmdanna eða breyting hefur verið gerð á umsókn byggingarleyfishafa, en rétt er að geta þess að ofar í sama bréfi verkefnastjóra stendur að verið sé að sækja um leyfi „til að innrétta íbúð í kjallara parhúss nr. 14 á lóð nr. 12-14 við Haðarstíg“. Nágrönnum og öðrum hagaðilum hefur ekki verið kynnt breytt umsókn eða veitt tækifæri að gera athugasemdir við breytingar.

Í þriðja lagi verður að líta til þess að á fyrirliggjandi teikningum eru mismunandi rými skýrð ýmist geymslur eða geymsluloft. Ef fermetrafjöldi geymslurýmanna er lagður saman þá nemur geymslurými fasteignarinnar 36.9 fermetrum en það skýtur skökku við að í jafn lítilli íbúð skuli ákveðið geymslurými telja um það bil  $\frac{1}{4}$  af heildarflatarmáli fasteignarinnar. Þá er einnig vert að benda á að nú þegar er fyrir að fara geymslurými í útihúsi í bakgarði fasteignarinnar. Verður ekki annað séð en að eigendur Haðarstígs 14 séu að fara bakdyraleið að því að breyta fasteigninni í tvær íbúðir og þá eins og óskað var í upprunalegu umsókn þeirra. Þá verður með naumindum séð hvaða hagsmunum það þjóni fyrir eigendur fasteignarinnar að Haðarstíg 14 að ráðast í kostnaðarsamar framkvæmdir til að stækka ris fasteignarinnar og útbúa sérstakar svalir fyrir svokallað *geymsluloft*. Svalir þær sem gerðar eru athugasemdir við eru vel að merkja á rými merkt geymslurými.

Í fjórða lagi hefur umsókn byggingarleyfishafa ekki sætt lögformlegri meðferð hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík. Þeim sem gerðu athugasemdir við framkvæmdirnar var ekki kynnt niðurstaða eða afstaða leyfivaitanda til framkominna athugasemda í kjölfar samþykktar byggingarfulltrúa 4. júní sl. Málsmeðferð byggingarfulltrúa er ekki lokið með réttum hætti og því verður ekki veitt byggingarleyfi á grundvelli þeirrar samþykktar.

Byggingarfulltrúi Reykjavíkur virti hins vegar framangreindar athugasemdir að vettugi með þeim rökum að „ólíklegt sé talið að það þurfi að hafa áhyggjur af innsýn í íbúð án þess að aðstæður séu skoðaðar“. Byggingarfulltrúi Reykjavíkur og verkefnastjóri hafa þar af leiðandi ekki framfylgt lögbundinni rannsóknarskyldu sem hvílir á þeim með því að hafa virt að vettugi framangreindar athugasemdir við mat sitt á veitingu framangreinds byggingarleyfis enda er augljóst að víða er pottur brotinn í framkvæmdarumsókn fasteignareiganda Haðarstígs 14. Þá kemur hvergi fram rökstuðningur fyrir því hvers vegna sú skerðing sem framangreindar framkvæmdir munu hafa í för með sér fyrir eigendur aðliggjandi fasteigna eigi rétt á sér með tilliti til hagsmuna framkvæmdaraðila. Þá sérstaklega þegar að sýnt hefur verið fram á að geymslupláss fasteignarinnar er töluvert meira en almennt tíðkast og aðstaða fyrir fullbúið þvottahús er nú þegar fyrir að fara í kjallara hússins. Þá liggur ekki fyrir neinn



rökstuðningur eða gögn sem sýna fram á að tekið hafi verið tillit til framangreindra athugasemda við mati á veittu byggingarleyfi. Að þessu leyti er ljóst að byggingarfulltrúi Reykjavíkur og verkefnastjóri hafa vanrækt skyldur sínar samkvæmt rannsóknarreglu stjórnarsýslulaga sem lögfest er í 10. gr. laganna.

Í 1.mgr. 7.gr. stjórnarsýslulaga er kveðið á um leiðbeiningarskyldu stjórnvalda sem hvíli á stjórnvöldum um mál sem snerta starfssvið þess þegar til greina kemur að taka stjórnvaldsákvörðun. Í ákvæðinu felst skylda til að leiðbeina þeim, sem eru aðilar máls, þar sem fyrirhugað er að taka ákvörðun um rétt eða skyldu þeirra. Í leiðbeiningarskyldu stjórnvalda felst ekki aðeins skylda til þess að svara fyrirspurnum aðila heldur einnig skylda fyrir stjórnvöld til þess að leiðbeina aðilum að eigin frumkvæði. Þá hefur verið talið að leiðbeiningarskylda sé mjög rík í málum sem eru efnislega flókin og ef ljóst er að málsaðili hefur bersýnilega þörf fyrir leiðbeiningar t.d. ef aðili hefur ítrekað haft samband við hlutaðeigandi stjórnvöld. Í athugasemdum við 7.gr. frumvarps þess, er varð að stjórnarsýslulögum nr. 37/1993, er tekið fram að veita beri leiðbeiningar um það hvaða réttarreglur gildi á viðkomandi sviði, hvernig meðferð mála sé venjulega hagað, hvaða gögn aðila beri að leggja fram, hversu langan tíma það taki venjulega að afgreiða mál, o.s.fr.

Í fyrirliggjandi máli er ljóst að undirrituð sendi ítrekað tölvupóst á byggingarfulltrúa Reykjavíkur og Valný Aðalsteinsdóttur, verkefnastjóra til að fá leiðbeiningar um kæruleiðir, réttarstöðu, feril máls og málsmeðferðina að öðru leyti. Vegna ítrekaðra fyrirspurna mátti byggingarfulltrúi Reykjavíkur og Valný Aðalsteinsdóttir vera full ljóst að undirrituð hafði mikla þörf fyrir nauðsynlegar leiðbeiningar til að standa vörð um hagsmuni og réttindi. Af meðfylgjandi tölvupóst samskiptum er ljóst að Valný Aðalsteinsdóttir svaraði fyrirspurnum undirritaðrar ýmist með ófullnægjandi upplýsingum eða með því að beina fyrirspurnum undirritaðrar til byggingarfulltrúa Reykjavíkur. Af málavöxtum er ljóst að vanræksla framangreindra stjórnvalda á lögbundinni leiðbeiningarskyldu sinni leiddi til þess að leiðbeiningar um mögulegar kæruleiðir barst málsaðilum tuttugu dögum eftir að framangreint byggingarleyfi var veitt og hafði þær afleiðingar í för með sér að kærufrestur þeirra varð mun styttri en réttindi þeirra standa til. Þá barst að sama skapi tilkynning til málsaðila um veitingu byggingarleyfisins degi eftir að leyfishafar höfðu tilkynnt þeim um upphaf framkvæmda á *Facebook*. Að lokum er vert að benda á að þrátt fyrir að Valný Aðalsteinsdóttir bendi undirritaðri ítrekað á að beina fyrirspurnum sínum að byggingarfulltrúa Reykjavíkur þá endar hún á að svara þeim öllum í tölvupósti mun síðar en slík vinnubrögð eru ekki dæmi um vandaða stjórnarsýsluhætti enda veldur þessi ruglingslega málsmeðferð milli réttaróvissu hjá undirritaðri.

Að sama skapi er forsenda þess að aðilar stjórnáslumála geti gætt andmælaréttar síns samkvæmt 13.gr. laganna að þeir fái fullnægjandi leiðbeiningar um kæruleiðir og að sú tilkynning berist sama dag og byggingarleyfi er veitt því að öðrum kosti eru kærufrestur málsaðila verulega skertur líkt og á við hér. Þá bar framangreindum stjórnvöldum af eigin frumkvæði að veita nauðsynlegar leiðbeiningar um kæruleiðir og kærufrest eigi síðar en við leyfisveitingardag sem hér hefur verið gróflega vanrækt.

Við mat á því hvort að brot á leiðbeiningarskyldu leiði til ógildingar á stjórnvaldsákvörðun þarf að líta fjögurra þátta. Í *fyrsta lagi* verður að vera til staðar annmarki að lögum þ.e. ein eða fleiri reglur um málsmeðferð hafa verið brotnar við meðferð máls. Hér verður að líta til þess að leiðbeiningar um kæruleiðir og kærufrest barst undirritaðri tuttugu dögum eftir að framangreint byggingarleyfi var veitt sem gerir það að verkum að kærufrestur var óumflýjanlega þeim mun minni en undirrituð hafði rétt á. Það hefur í för með sér skerðingu á andmælarétti þar sem að undirrituð hefur af þeim sökum ekki getað kynnt sér öll gögn og upplýsingar sem skipta máli eða tekið saman nauðsynleg gögn, en slíkt hefur í för með sér að undirrituð hefur ekki getað tekið til varna líkt og á hefði verið kosið. Slíkt hefur í för með sér skýrt brot á andmælarétti samkvæmt 13.gr. stjórnáslulaga. Þá hefur nú þegar verið færð rök fyrir því að framangreind stjórnvöld hafa ekki uppfyllt skilyrði rannsóknarreglu stjórnásluréttar líkt og athugasemdir hlutaðeigandi nágretta gáfu tilefni til. Í *öðru lagi* verður sú regla sem brotin var að vera þess eðlis að hún veiti meira öryggi fyrir því að efni stjórnvaldsákvörðunar verði bæði rétt og lögmæt. Hér er bersýnilegt að brot á leiðbeiningarskyldu stjórnvalds hafði í för með sér þær afleiðingar að andmælaréttur var skertur til muna sem og er því skilyrði þetta uppfyllt að öllu leyti. Þá er að sama skapi vísað til umfjöllunar að ofan um brot gegn rannsóknarskyldu stjórnvalda. Í *þriðja lagi* verður annmarkin að vera verulegur. Hér þarf að líta til þess að á framangreindum stjórnvöldum hvíldi skylda til að hafa sjálf frumkvæði að því að leiðbeina um kæruleiðir og kærufrest við veitingu framangreinds byggingarleyfis. Þá sérstaklega þegar að undirrituð hafði ítrekað beðið um slíkar leiðbeiningar. Sá annmarki sem hér um ræðir er því verulegur, sérstaklega þegar litið er til þess að leiðbeiningar bárust tuttugu dögum eftir að byggingarleyfið var veitt. Í *fjórdða lagi* geta veigamikil rök staðið í vegi fyrir því að ógilda ákvörðun á grundvelli brota á leiðbeiningarskyldu. Ef málsatvik eru virt í heild þá er ljóst að framangreind umsókn um byggingarleyfi tiltekur að breyta eigi kjallara í íbúð sem samkvæmt umsögn verkefnastjóra er óheimilt. Þá verður ekki séð að nein rök standi til að skerða réttindi hlutaðeigandi nágretta til að tryggja að framangreind fasteign hafi geymslurými sem nemur tæplega ¼ af flatarmáli fasteignarinnar burt séð frá geymsluskúr sem hvílir í

bakgarði hennar. Því standa engin rök sem mæla gegn því að stjórnvaldsákvörðun verði ógild með þessum hætti.

## V. Samantekt

Krafa um ógildingu byggingarleyfis og ógildingu afgreiðslu byggingfulltrúa Reykjavíkur þann 4. júní 2024 er byggð á því að málmeðferð byggingarfulltrúans í Reykjavík er ekki í samræmi við lög. Málsmeðferðin brýtur gegn meginreglum stjórnáskilur og kæranda eða öðrum þeim sem gerðu athugasemdir við framkvæmdina í umsagnarferli hefur hvorki verið leiðbeint um rétt sinn með tilhlýðilegum hætti eða kynnt niðurstaða byggingarfulltrúa þannig að þeir hafa hvorki notið andmælaréttar eða lögbundinna kæruleiða. Byggingarleyfisveitandi hefur að sama skaði ekki sinnt rannsóknarskyldum sínum í málinu með því að hafa virt athugasemdir í lögbundnu umsagnarferli að vettugi og ekki tekið afstöðu til þeirra.

Krafa um stöðvun framkvæmda meðan að á málsmeðferð stendur byggir á því að ef framkvæmdir sem eru hafnar halda áfram kann réttur kæranda að tapast og hún standa frammi fyrir ólögumatri en lokinni framkvæmd sem skerðir einkalíf verulega og veldur verðmætarýrnun á fasteign undirritaðrar með minni solumöguleikum en ella.

Kærandi áskilur sér rétt til frekari gagnframlagningar og reifa málið frekar en eins og rakið er að framan hefur, vegna vankanta á málsmeðferð verulega gengið á kærufrest, án þess að undirrituð hefði upplýsingar um málið.

Gerður Harðardóttir

### Framlögð skjöl:

Fylgiskjal 1 – Kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála

Fylgiskjal 2 – Fundargerð nr. 932 hjá skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, dags. 14.9.2023.

Fylgiskjal 3 - Umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, dags. 14.9.2023.

Fylgiskjal 4 - Gögn v. grenndarkynningar og umsögn verkefnastjóra, dags. 15.2. 2024.

Fylgiskjal 5 – tölvupóstur milli mín og verkefnastjóra.

Fylgiskjal 6 – tölvupóstur milli mín, verkefnastjóra og byggingarfulltrúa.

Fylgiskjal 7 - Skjaskot tekið af skipulagsgátt, dags. Screenshot 2024-10-11 at 16.43.19.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

**Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar í máli nr. 120/2024, kæra Gerðar Harðardóttur, dags. 11. október 2024. Í framangreindri kæru er kærð afgreiðsla byggingarfulltrúa á afgreiðslufundi þann 4. júní 2024 ákvörðun byggingarfulltrúa og útgáfa byggingarleyfis þann 13. september vegna hækkunar þaks og mænis á Haðarstíg 14, breyta innraskipulagi, bæta við svölum í suður, lækka gólf í kjallara ásamt því að koma þar fyrir hurð út í garð og síkka núverandi glugga. Jafnframt er þess krafist að framkvæmdir verði stöðvar á meðan málið er til meðferðar.**

### Málavextir

Þann 27. apríl 2023 var lögð inn umsókn um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa þar sem óskað var eftir leyfi til að hækka þak og mæni, breyta innra fyrirkomulagi og koma fyrir kvistum og svölum á rishæð ásamt því að breyta innra fyrirkomulagi á 1. hæð, útbúa nýjar svalir í suður, lækka gólf í kjallara og koma þar fyrir hurð út í garð og síkka núverandi glugga. Málið var tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 18. júlí 2023 og vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 21. júlí 2023 var málinu vísað til umsagnar verkefnastjóra og á afgreiðslufundi 14. september 2023 lagði skipulagsfulltrúi fram umsögn í málinu þar sem ekki var fallist á erindið í þeirri mynd sem það barst þar sem það var talið valda neikvæðum grenndaráhrifum á aðliggjandi lóðir og fasteignir. Þrátt fyrir neikvæða umsögn skipulagið þótti þó réttast kynna erindið erindið fyrir íbúum í nágrenni við Haðarstíg 14 og gefa þeim kost á að tjá sig um málið. Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 5. október var því samþykkt að grenndarkynna innkomna byggingarleyfisumsókn fyrir húseigendum að Haðarstíg 8, 10, 15, 16 og 18, Njarðargötu 37-41 og Bragagötu 28, 30 og 32. Málið var í grenndarkynningu frá 6. nóvember til 4. desember 2023. Að lokinni grenndarkynningu var málið lagt fyrir á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 7. desember 2023 þar sem málinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra. Fjórar athugasemdir bárust og í kjölfar skoðunar verkefnastjóra skipulagsfulltrúa á málinu var bæði þakkóti lækkaður og umfang stækkunar á bakhlíð hússins minnkað. Málinu var vísað til afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs þar sem það var samþykkt þann 28. febrúar 2024. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa var 4. júní 2024 umsókn um byggingarleyfi samþykkt og var sú afgreiðsla staðfest í borgarráði þann 13. júní 2024. Byggingarleyfi var útfíð þann 13. september 2024.

### Kröfugerð

Kærandi krefst þess að felld verði úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Reykjavíkur frá 4. júní 2024 og að fellt verður úr gildi byggingarleyfi útfíð þann 13. september 2024. Jafnframt er krafist stöðvunar framkvæmda.

Reykjavíkurborg krefst þess að öllum kröfum kæranda verði hafnað.

### Málsástæður og lagarök kæranda

Varðandi málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru.

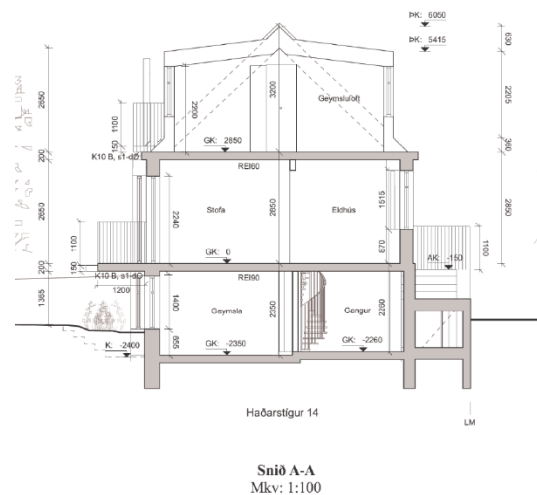
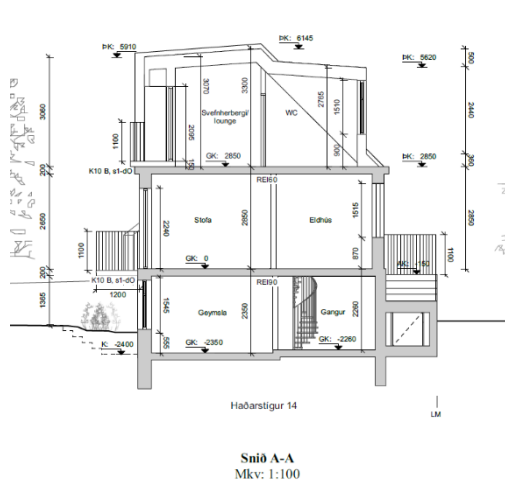


### Afstaða Reykjavíkurborgar

Framkvæmd grenndarkynningarinnar var öll í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 en fyrir mistök var þeim aðilum sem sendu inn athugasemdir vegna grenndarkynningar á byggingarleyfi vegna fyrirhugaðra breytinga á Haðarstíg 14 ekki sent bréf með upplýsingum um kæruleiðbeiningum. Beðist er innilegrar afsökunar á því og passað verður upp á að skerpa verkferla varðandi sendingar slíkra bréf. Jafnframt verður farið yfir verklagið varðandi það að uppfæra stöðu mála í skipulagsgáttinni úr „Í vinnslu“ í „Lokið“. Þrátt fyrir að misbrestur hafi orðið á sendingu bréfsins var kærandi meðvituð um málið innan kærufrests og fékk svör við spurningum sínum varðandi stöðu málsins og upplýsingar um kæruleið bæði frá verkefnastjóra skipulagsfulltrúa og skrifstofufulltrúa hjá byggingarfulltrúa. Auk þess er hægt að fylgjast með stöðu mála á heimasíðu borgarinnar en þar eru allar fundargerðir afgreiðslufunda skipulags- og byggingarfulltrúa aðgengilegar ásamt fundargerðum umhverfis- og skipulagsráðs og borgarráðs.

Málið á sér töluverða forsögu en ýmsar útfærslur á breytingum á bæði Haðarstíg 12 og 14 hafa borist byggingar- og skipulagsfulltrúa frá árinu 2020. Upphaflega var sótt um að hækka mæni hússins á lóð nr. 14 við Haðarstíg og setja kvisti á hvora hlið, setja svalir á 1. hæð hússins, stækka glugga á suðausturhlið í kjallara og endurskipuleggja rishæð. Einnig var óskað eftir samþykkt á áður gerðum breytingum á innra skipulagi í kjallara og á 1. hæð ásamt ísetningu á glugga og hurð sem snýr að garði. Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 21. janúar 2022 var sérstaklega tilgreint að ekki væri heimilað að útbúa séríbúð í kjallara og mælst gegn því að grafið yrði frá kjallara hússins með þeim hætti sem sýnt var í innkominni fyrirspurn.

Í nýjstu byggingarleyfisumsókninni, dags. 27. apríl 2023, hefur verið fallið frá því að sækja um íbúð í kjallara. Sótt er um að hækka þak og mæni, breyta innra fyrirkomulagi og koma fyrir kvistum og svölum á rishæð. Breyta innra fyrirkomulagi á 1. hæð ásamt nýjum svölum í suður og lækka gólf í kjallara og koma þar fyrir hurð út í garð og síkka núverandi glugga. Fremst í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 15. febrúar 2024, var fyrir mistök fjallað um að sótt væri um að innrétta íbúð í kjallara hússins. Neðar í umsögninni kemur þó skýrt fram: „Það er ekki verið að sækja um fjölgun íbúða í húsinu, ekki er heimilað að hafa íbúð í kjallara. Í umsókn er sótt um breytingar á einbýlishúsi. Jákvætt var tekið í lækkun gólfs í kjallara til að auka notkunarmöguleika kjallarans.“ Í útgefnu byggingarleyfi kemur einnig skýrt fram: „Sótt er um leyfi til að hækka þak, byggja kvisti á báðum hliðum, lækka gólf í kjallara og grafa frá parhúsi nr. 14 á lóð nr. 12-14 við Haðarstíg“. Því liggur skýrt fyrir að ekki hefur verið veitt samþykki fyrir því að útbúa íbúð í kjallarar hússins að Haðarstíg 14 og ekkert bendir til þess að innraskipulag hússins gefi það tilkynna að eigendur Haðarstígs 24 séu að fara bakdyraleið að því að breyta fasteigninni í tvær íbúðir.





Þess ber að geta að við vinnslu málsins hjá skipulagsfulltrúa fór verkefnastjóri embættisins á staðin og kynnti sér aðstæður í götunni, fyrir framan húsið að Haðarstíg 14 og aftan. Brugðist var við innkomnum athugasemdum með því að lækka þakkótann úr 6145 í 6050 svo hæð hússins væri í samræmi við hæðir húsanna í götunni en parhúsið við Haðarstíg 12-14 er hluti af heillegri röð parhúsa við suðurhlíð götunnar sem öll eru í grunninn byggð eftir sömu teikningunni. Þakbreytingar hafa verið gerðar á öllum öðrum húsum í götunni fyrir utan parhúsið nr. 12-14. Að lokinni grenndarkynningu var jafnframt umfang stækkunarinnar á suðausturhlíð hússins, það er bakhliðin sem snýr að Njarðargötu 39, minnkað svo skuggavarp hússins sé sambærilegt og á Haðarstíg 16-18. Því er ljós að tekið var tillit til þess að um mikið nábyli er að ræða á þessu svæði og komið var til móts við aðalathugasemdirnar sem bárust vegna málsins.

Íbúar í þéttbýli geta þó ávallt vænst þess að breytingar verði gerðar á næstu byggð sem haft geti í för með sér aukið skuggavarp eða aðrar breytingar á umhverfi íbúanna. Telja verður að sú skerðing sem íbúar í nágrenni við Haðarstíg 14 verða fyrir vegna samþykktra breytinga sé ekki umfram það sem íbúar í þéttbýli megi almennt búast við. Það er mat Reykjavíkurborgar að í umþrættu máli séu ekki til staðar verulegir annmarkar sem réttlætt geti ógildingu hins útgefna byggingarleyfis og ákvörðun byggingarfulltrúa frá 13. september 2024.

Í ljósi framangreinds og á grundvelli meginreglu 1. mgr. 29. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, um að kæra fresti ekki réttaráhrifum ákvörðunar, telur Reykjavíkurborg að hafna beri kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda og fer fram á það við úrskurðarnefndina að kveðinn verði upp fullnaðarúrskurður í málinu. Jafnframt er ljóst að kjósi leyfishafi að halda framkvæmdum áfram áður en efnisúrskurður liggur fyrir, gerir hann það á eigin ábyrgð og áhættu.

### **Niðurstaða**

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu útgefins byggingarleyfis og ákvörðunar byggingarfulltrúa frá 13. september 2024 og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni öllum 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,

Jóhanna Guðjónsdóttir  
lögfræðingur



Árið 2024, þriðjudaginn 19. nóvember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mættir voru Arnór Snæbjörnsson formaður, Ómar Stefánsson varaformaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

**Fyrir var tekið mál nr. 120/2024, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 4. júní 2024, um að samþykkja umsókn um leyfi til að hækka þak, byggja kvisti á báðum hliðum, lækka gólf í kjallara og grafa frá parhúsi nr. 14 á lóð nr. 12–14 við Haðarstíg.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

### úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 11. október 2024, er barst nefndinni sama dag, kærir Gerður Harðardóttir, eigandi íbúðar að Njarðargötu 39, Reykjavík, þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 4. júní 2024 að samþykkja umsókn um leyfi til að hækka þak, byggja kvisti á báðum hliðum, lækka gólf í kjallara og grafa frá parhúsi nr. 14 við Haðarstíg. Byggingarleyfi fyrir framkvæmdunum var gefið út 13. september 2024. Er þess krafist að ákvarðanirnar verði felldar úr gildi og að framkvæmdir verði stöðvaðar á meðan málið er til meðferðar fyrir úrskurðarnefndinni. Þykir málið nægilega upplýst til að það verði tekið til endanlegs úrskurðar og verður því ekki tekin afstaða til framkominnar stöðvunarkröfu.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 21. október 2024.

**Málavextir:** Hinn 27. apríl 2023 var lögð inn umsókn til byggingarfulltrúa um byggingarleyfi til að hækka þak og mæni, breyta innra fyrirkomulagi og koma fyrir kvistum og svölum á rishæð ásamt því að breyta innra fyrirkomulagi á 1. hæð, útbúa nýjar svalir í suður, lækka gólf í kjallara og koma þar fyrir dyrum út í garð og síkka núverandi glugga á parhúsinu að Haðarstíg 14. Málið var tekið fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 18. júlí 2023 og því vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. júlí 2023 var málinu vísað til umsagnar verkefnastjóra og á afgreiðslufundi 14. september s.á. lagði skipulagsfulltrúi fram umsögn í málinu þar sem ekki var fallist á erindið í þeirri mynd sem það barst þar sem það var talið valda neikvæðum grenndaráhrifum á aðliggjandi lóðir og fasteignir.

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. október 2023 var samþykkt að grenndarkynna framangreinda byggingarleyfisumsókn. Grenndarkynningin fór fram frá 6. nóvember til 4. desember s.á. og bárust fjórar athugasemdir á kynningartíma. Að lokinni grenndarkynningu var málið lagt fyrir á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. desember 2023 þar sem því var vísað til umsagnar verkefnastjóra. Eftir yfirferð verkefnastjóra og skipulagsfulltrúa á málinu var þakkóti lækkaður og umfang stækkunar á bakhlið hússins minnkað. Málinu var síðan vísað til afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs þar sem það var samþykkt 28. febrúar 2024. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 4. júní 2024 var umsóknin svo breytt samþykkt og var sú afgreiðsla staðfest í borgarráði 13. júní s.m. Byggingarleyfi var útgefið 13. september 2024.



**Málsrök kæranda:** Vísað er til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 14. september 2023, um að ekki væri fallist á umdeilt erindi í þeirri mynd sem það væri, þar sem það valdi neikvæðum grenndaráhrifum á aðliggjandi lóðir og fasteignir. Hins vegar hafi erindið verið grenndarkynnt þar sem kærandi og eigandi fasteignar að Njarðargötu 39 og 41 skiluðu inn neikvæðum athugasemdum vegna fyrirhugaðrar framkvæmdar. Í kjölfar grenndarkynningar hafi kærandi ítrekað sent skriflegar fyrirspurnir á verkefnastjóra um stöðu máls, næstu skref, kærufarla og réttarstöðu að öðru leyti. Þeim fyrirspurnum hafi verið svarað 15. febrúar 2024 þar sem fram komi að kærandi fái bréf um afgreiðslu málsins. Ekki sé hægt að koma með frekari athugasemdir við erindið, það verði hægt að kæra niðurstöðuna en kæruleiðbeiningar muni koma fram í bréfinu. Í tölvupósti 1. mars s.á. svari verkefnastjóri kæranda með því að skrifa „þið komið til með að fá bréf sem segir ykkur hvernig þið getið kært erindið“. Hafi kærandi svarað samdægurs og bent á að hún muni kæra. Í tölvupósti frá verkefnastjóra 2. apríl 2024 hafi einnig komið fram að byggingarfulltrúi komi til með að senda bréf með kæruleiðbeiningum þegar málið hafi fengið endanlega afgreiðslu hjá þeim. Það sé ekki hægt að kæra málið fyrr en afgreiðsla þess liggja fyrir. Málið sé í frestun hjá byggingarfulltrúa þar sem vísað sé til athugasemda á teikningum.

Byggingarleyfi hafi verið gefið út 13. september 2024 samkvæmt tölvupósti frá byggingarfulltrúa, dags. 3. október 2024, eftir skriflega fyrirspurn kæranda degi áður. Umrædd tilkynning um veitingu byggingarleyfisins hafi svo borist 10 dögum eftir að kærandi hafði sent skriflega fyrirspurn um stöðu málsins eða 23. september 2024, fyrst til verkefnastjóra og síðan með öðrum tölvupósti til byggingarfulltrúa, en þeim tölvupósti hafi ekki verið svarað. Hafi því tilkynning um veitingu framangreinds byggingarleyfis borist kæranda tæplega mánuði eftir að leyfið var sannarlega veitt.

Í kjölfar veitingu byggingarleyfisins hafi kærandi sent tölvupóst á verkefnastjóra, þar sem hún kveðst ekki enn hafa fengið bréf frá byggingarfulltrúa með nauðsynlegum leiðbeiningum vegna málsins. Verkefnastjóri hafi þá bent sér á að hafa samband við byggingarfulltrúa vegna málsins. Í skipulagsgáttinni, 11. október 2024 þegar kæra þessi var rituð, sé tiltekið að mál varðandi Haðarstíg 14 sé enn í vinnslu. Valdi það töluverðri réttaróvissu á meðal þeirra nágretta sem sent hafi inn athugasemdir vegna framkvæmdanna. Líkt og áður greini hófust framkvæmdir 3. október 2024 eða sama dag og tölvupóstur barst frá byggingarfulltrúa þar sem fram komi dagsetning byggingarleyfisins og að kærufrestur skuli vera mánuður án þess að frekari leiðbeiningar séu veittar t.d. við hvaða tímamark sé verið að miða.

Hafi kærandi óskað í kjölfarið eftir gögnum er varði framangreint byggingarleyfi og svörum um hvers vegna tölvupóstur með nauðsynlegum leiðbeiningum um kæruleiðir og réttarstöðu hafi ekki enn borist. Hafi verkefnastjóri svarað þeim tölvupósti en ekki byggingarfulltrúi sem kæranda hafði áður verið leiðbeint um að ætti að beina erindi að. Í tölvupóstinum kveðst verkefnastjórinn ætla að taka málið til skoðunar og tiltekur við hvaða tímamark kærueheimild miði. Þá hafi verið liðnir tuttugu dagar frá útgáfu byggingarleyfisins og aðeins tíu dagar til stefnu til að kæra framangreinda leyfisveitingu til úrskurðanefndar umhverfis- og auðlindamála. Frekari skriflegum fyrirspurnum kæranda hafi ekki verið svarað. Þá liggja fyrir að nauðsynlegar leiðbeiningar um réttarstöðu og kæruleiðir hlutaðeigandi nágretta hafi ekki borist, hvorki frá byggingarfulltrúa né framangreindum verkefnastjóra.

Grenndarréttarreglur leggi ríkar kröfur á að stjórnvöldum, sem falið sé að veita byggingarleyfi sem óhjákvæmilega hafi í för með sér óþægindi fyrir hlutaðeigandi nágretta, rannsaki mál til hlítar svo unnt sé að leggja fullnægjandi mat á atvik og aðstæður málsins og þar með þolmörk þeirra óþæginda sem um ræði. Heimiluð Framkvæmd komi til með að hafa í för með sér

skuggamyndun og skerðingu á útsýni sem hafi óumflýjanlega áhrif á verðmat nærliggjandi fasteigna. Þá liggja fyrir álit fasteignasala og arkitekts þar sem ljóst sé að framangreindar framkvæmdir muni hafa í för með sér töluvert óhagræði fyrir fasteign kæranda að Njarðargötu 39.

Í rökstuðningi byggingarfulltrúa verði ekki séð að tekið hafi verið tillit til framangreindra athugasemda og sé þá sérstaklega vísað til umsagnar verkefnastjóra, þar sem fram komi að ólíklegt sé að innsýn aukist í glugga íbúða að Njarðargötu 39 og að ónæði verði vegna svala á suðurhlið hússins. Hafi umsögnin verið lögð fram án þess að aðstæður á vettvangi væru skoðaðar. Af því leiði að umsagnaraðilar byggingarleyfisins hafi ekki kynnt sér aðstæður áður en leyfi var veitt þrátt fyrir fjölda neikvæðra athugasemda hlutaðeigandi nágranna sem unnar hafi verið meðal annars af tveimur arkitektum, þ.e. eins eiganda á Njarðargötu 41 og arkitekts sem hafi komið á staðinn og skoðað allar aðstæður í aðdraganda þess að umsögn var skilað inn.

Krafa um ógildingu byggingarleyfis og samþykki byggingaráforma byggingfulltrúa 4. júní 2024 sé byggð á því að málmeðferð byggingarfulltrúa sé ekki í samræmi við lög. Málsmeðferðin brjóti gegn meginreglum stjórnisýsluréttar og öllum þeim sem gert hafi athugasemdir við framkvæmdina. Í umsagnarferli hafi hvorki kæranda né öðrum verið leiðbeint um rétt sinn með tilhlýðilegum hætti eða kynnt niðurstaða byggingarfulltrúa. Hafi viðkomandi því hvorki notið andmælaréttar né leitað lögbundinna kæruleiða. Leyfisveitandi hafi að sama skapi ekki sinnt rannsóknarskyldum sínum í málinu með því að hafa virt athugasemdir í lögbundnu umsagnarferli að vettugi og ekki tekið afstöðu til þeirra.

**Málsrök Reykjavíkurborgar:** Bent er á að við framkvæmd grenndarkynningar hinnar kærðu umsóknar hafi verið farið að öllu í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Fyrir mistök hafi þeim aðilum sem sendu inn athugasemdir ekki verið sent bréf með kæruleiðbeiningum og sé beðist velvirðingar á því. Þess verði gætt að skerpa verkferla varðandi sendingar slíkra bréfa og verði farið yfir verklagið við uppfærslu stöðu mála í skipulagsgáttinni úr „Í vinnslu“ í „Lokið“. Þrátt fyrir að misbrestur hafi orðið á sendingu bréfsins hafi kærandi verið meðvituð um málið innan kærufrests og fengið svör við spurningum sínum varðandi stöðu málsins og upplýsingar um kæruleið, bæði frá verkefnastjóra skipulagsfulltrúa og skrifstofufulltrúa hjá byggingarfulltrúa. Auk þess vísist til heimasíðu borgarinnar þar sem hægt sé að fylgjast með stöðu mála og finna má allar fundargerðir.

Málið eigi sér töluverða forsögu þar sem ýmsar útfærslur á breytingum á bæði Haðarstíg 12 og 14 hafi borist byggingar- og skipulagsfulltrúa frá árinu 2020. Upphaflega hafi verið sótt um að hækka mæni hússins á lóð nr. 14 við Haðarstíg og setja kvisti á hvora hlið, setja svalir á 1. hæð hússins, stækka glugga á suðausturhlið í kjallara og endurskipuleggja rishæð. Einnig hafi verið óskað eftir samþykkt á áður gerðum breytingum á innra skipulagi í kjallara og á 1. hæð ásamt ísetningu á glugga og hurð sem snúi að garði. Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 21. janúar 2022 hafi sérstaklega tilgreint að ekki væri heimilað að útbúa séríbúð í kjallara og mælst gegn því að grafið yrði frá kjallara hússins með þeim hætti sem sýnt var í inn kominni fyrirspurn.

Í nýjustu byggingarleyfisumsókninni, dags. 27. apríl 2023, hafi verið fallið frá því að sækja um íbúð í kjallara. Sótt hafi verið um að hækka þak og mæni, breyta innra fyrirkomulagi og koma fyrir kvistum og svölum á rishæð. Breyta innra fyrirkomulagi á 1. hæð ásamt nýjum svölum í suður og lækka gólf í kjallara og koma þar fyrir dyrum út í garð og síkka núverandi glugga. Fremst í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 15. febrúar 2024, hafi fyrir mistök verið fjallað um að sótt væri um að innrétta íbúð í kjallara hússins. Neðar í umsögninni komi þó skýrt fram: „Það er ekki verið að sækja um fjölgun íbúða í húsinu, ekki er heimilað að hafa íbúð í kjallara. Í umsókn er sótt um breytingar á einbýlishúsi. Jákvætt var tekið í lækkun gólfs í kjallara til að

auka notkunarmöguleika kjallarans.“ Í útgefna byggingarleyfi komi einnig skýrt fram: „Sótt er um leyfi til að hækka þak, byggja kvisti á báðum hliðum, lækka gólf í kjallara og grafa frá parhúsi nr. 14 á lóð nr. 12-14 við Haðarstíg“. Því liggja skýrt fyrir að ekki hafi verið veitt samþykki fyrir því að útbúa íbúð í kjallara hússins að Haðarstíg 14 og ekkert bendi til þess að innra skipulag þess gefi það til kynna að eigendur séu að fara bakdyraleið að því að breyta fasteigninni í tvær íbúðir.

Við vinnslu málsins hjá skipulagsfulltrúa hafi verkefnastjóri embættisins farið á staðinn og kynnt sér aðstæður í götunni fyrir framan og aftan húsið að Haðarstíg 14. Brugðist hafi verið við inn komnum athugasemdum með því að lækka þakkótann úr 61,45 í 60,50 svo hæð hússins væri í samræmi við hæðir húsanna í götunni. Parhúsið við Haðarstíg 12-14 sé hluti af heillegri röð parhúsa við suðurhlið götunnar sem öll séu í grunninn byggð eftir sömu teikningunni. Þakbreytingar hafi verið gerðar á öllum húsum í götunni öðrum en parhúsinu að nr. 12-14. Að lokinni grenndarkynningu hafi jafnframt umfang stækkunarinnar á suðausturhlið hússins, sem snúi að Njarðargötu 39, verið minnkað svo skuggavarp hússins yrði sambærilegt og á Haðarstíg 16-18. Því sé ljóst að tekið hafi verið tillit til þess að um mikið nábýli sé að ræða og komið til móts við athugasemdirnar sem bárust vegna málsins.

Íbúar í þéttbýli geti ávallt vænst þess að breytingar verði gerðar á næstu byggð sem haft geti í för með sér aukið skuggavarp eða aðrar breytingar á umhverfi íbúanna. Telja verði að sú skerðing sem íbúar í nágrenni við Haðarstíg 14 verði fyrir sé ekki umfram það sem íbúar í þéttbýli megi almennt búast við. Telji Reykjavíkurborg að í umþrættu máli séu ekki til staðar verulegir annmarkar sem réttlætt geti ógildingu hins útgefna byggingarleyfis og ákvörðun byggingarfulltrúa frá 13. september 2024.

**Málsrök leyfishafa:** Bent er á að erindið var grenndarkynnt og kærandi hafi 22. nóvember 2023 gert ítarlegar athugasemdir við framkvæmdina. Því sé ljóst að kærandi hafi þegar í ferli málsins komið athugasemdum sínum á framfæri, sem skipulagsfulltrúi hafi hafnað, öfugt við ýmsar aðrar athugasemdir í kjölfar grenndarkynningar sem tekið hafi verið tillit til.

Að lokinni grenndarkynningu hafi erindið verið lagt fram að nýju á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 18. júlí 2023 þar sem sótt var um leyfi til að hækka þak, byggja kvisti á báðum hliðum, lækka gólf í kjallara og grafa frá húsi parhúss nr. 14 á lóð nr. 12-14 við Haðarstíg. Samþykkt hafi verið á fundi skipulagsfulltrúa 23. nóvember s.á. að koma til móts við athugasemdir nágretta með því að lækka suðausturhlið svo skuggavarp hússins sé sambærilegt og á Haðarstíg 16-18 og lækka húsið svo það sé ekki hærra en húsin sitthvoru megin við.

Framkvæmdin, sem sé þegar hafin, byggir á byggingaleyfi dags. 13. september 2024, grundvallað á ofangreindri samþykkt skipulagsfulltrúa. Þar sem kæran byggir alfarið á því að kærandi hafi ekki komið sjónarmiðum sínum og athugasemdum að við veitingu byggingarleyfis og afgreiðslu skipulagsfulltrúa, en ljóst sé af gögnum málsins að svo er ekki, sé sú krafa gerð að kærðu sé vísað frá, en til vara hafnað.

**Viðbótarathugasemdir kæranda:** Bent er á að framlagðar teikningar gefi villandi mynd af raunverulegri fjarlægð á milli húsanna að Haðarstíg 14 og Njarðargötu 39. Að öðru leyti eru ítrekuð fyrri sjónarmið. Þau sjónarmið verða ekki rakin nánar hér en úrskurðarnefndin hefur farið yfir öll gögn og haft þau til hliðsjónar við úrlausn málsins.

-----

**Niðurstaða:** Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 4. júní 2024 að samþykkja umsókn um byggingarleyfi til að hækka þak, byggja kvisti á báðum hliðum, lækka gólf í kjallara, grafa frá parhúsi nr. 14 á lóðinni Haðarstíg 12–14 og gefa út byggingarleyfi í skjóli þeirrar samþykktar 13. september 2024. Kæruheimild er í 59. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.

Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er kærufrestur til úrskurðarnefndarinnar einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun þá sem kera lýtur að. Af gögnum málsins má ráða að kærandi hafi ítrekað sent skriflegar fyrirspurnir á verkefnastjóra, m.a. um stöðu málsins, næstu skref, kærufarla og réttarstöðu að öðru leyti. Þeim fyrirspurnum var svarað með þeim hætti að kærandi fengi bréf um afgreiðslu málsins og í því bréfi yrði leiðbeint um kæruleiðir. Tilkynning um samþykki umsóknar og útgáfu framangreinds byggingarleyfis barst kæranda þó ekki fyrr en tæplega mánuði eftir að leyfið var gefið út, eða hinn 3. október 2024, en þá var málið enn sagt í vinnslu í skipulagsgátt borgarinnar. Samkvæmt því verður að telja að kera í máli þessu, sem barst úrskurðarnefndinni hinn 11. október 2024, hafi borist innan lögbundins kærufrests og verður það því tekið til efnismeðferðar.

Í 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kemur fram að þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir, eins og á við í máli þessu, getur sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu. Samkvæmt 2. mgr. nefndrar greinar fer grenndarkynning fram með þeim hætti að nágrönnum sem taldir eru geta átt hagsmuna að gæta af framkvæmdum samkvæmt leyfisumsókn eða tillögu að breytingu á skipulagsáætlun er gefinn kostur á að tjá sig um þær innan tilskilins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur. Að þeim fresti liðnum og þegar sveitarstjórn hefur afgreitt málið skal þeim sem tjáðu sig um það tilkynnt niðurstaða sveitarstjórnar.

Líkt og fram kemur í málavöxtum var umrædd byggingarleyfisumsókn grenndarkynnt með fjögurra vikna athugasemdafresti þar sem kærandi kom athugasemdum sínum á framfæri. Hins vegar liggur fyrir að þrátt fyrir ítrekaða tölvupósta frá kæranda með fyrirspurn um væntanlegt framhald og niðurstöðu málsins fórst það fyrir að tilkynna þeim sem tjáðu sig á kynningartíma um niðurstöðu og mögulegar kæruleiðir þegar erindið hafði fengið endanlega afgreiðslu hjá byggingarfulltrúa. Sá ágalli á málsmeðferð verður þó ekki talin raska gildi hinnar kærðu ákvörðunar enda varð kærandi ekki fyrir réttarspjöllum af þeim sökum. Hann fékk að lokum tilkynningu um lyktir málsins ásamt svörum við innsendum athugasemdemum og kom að kærðu í máli þessu. Að öðru leyti var meðferð málsins í samræmi við 44. gr. skipulagslaga.

Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 15. febrúar 2024, er tekið fram að parhúsið við Haðarstíg 12-14 sé hluti af heillegri röð parhúsa við suðurhlið götunnar sem öll eru í grunninn byggð eftir sömu teikningunni. Þakbreytingar hafi verið gerðar á öllum húsunum í götunni fyrir utan húsið nr. 12-14. Þær breytingar séu jafn fjölbreyttar og húsin eru mörg en hvergi sé að sjá samhæfða útfærslu milli tveggja aðliggjandi parhúsa. Þá kemur fram að skuggavarp fylgdi umsóttum breytingum sem sýni að þær komi til með að hafa áhrif í bakgarði húsanna við Njarðargötu 39 og 41. Skipulagsfulltrúi mælti gegn því að kynntar teikningar yrðu samþykktar óbreyttar og mælti með því að minnka umfang byggingarinnar. Lagði hann til að lækka suðausturhlið hússins en hún er bakhliðin sem snýr að Njarðargötu 39 svo skuggavarp yrði sambærilegt og

frá Haðarstíg 16-18. Einnig var lagt til að húsið yrði lækkað svo það yrði ekki hærra en húsin sitthvoru megin við.

Á uppfærðum aðaluppdráttum, dags. 21. febrúar 2024, má sjá að brugðist hafi verið við inn komnum athugasemdum með því að lækka þakkóta hússins úr 61,45 í 60,50 svo hæð þess væri í samræmi við hæðir húsanna í götunni. Að lokinni grenndarkynningu var jafnframt dregið úr umfangi stækkunarinnar á suðausturhlið hússins svo skuggavarp yrði sambærilegt og frá Haðarstíg 16-18. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 4. júní 2024, þar sem hin kærða ákvörðun var tekin, voru lagðir fram endanlegir aðaluppdrættir og skuggavarpsteykingar.

Samkvæmt jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 skal við úrlausn mála gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti, sbr. 1. mgr. ákvæðisins. Í því felst að aðilar við sambærilegar aðstæður skuli hljóta samsvarandi afgreiðslu. Reglan á að hindra að ákvarðanir verði tilviljunarkenndar, byggðar á geðþótta eða annarlegum sjónarmiðum.

Lóðin Haðarstígur 14 er 92 m<sup>2</sup> og húsið á lóðinni 92,8 m<sup>2</sup> og er nýtingarhlutfall lóðarinnar fyrir breytingu 1,01. Eftir heimilaðar breytingar verður byggingin 131,2 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall lóðarinnar 1,43. Lóðin sem tilheyrir húsi nr. 12, sem er hinn hluti parhússins er 147,8 m<sup>2</sup> og húsið á lóðinni 76,7 m<sup>2</sup>, en þar er stækkun hússins fyrirhuguð. Samkvæmt fasteignaskrá HMS má ætla að hús við götuna séu um 130 m<sup>2</sup> en í nokkrum tilfellum stærri. Nýtingarhlutfall lóðarinnar Haðarstígs 8 er 1,34, á lóðum nr. 10 og 16 er nýtingarhlutfallið 0,93 og á lóðinni nr. 18 er það 1,48. Verður því stærð hússins og nýtingarhlutfall lóðar sambærileg við parhúsin sem standa sitthvoru megin við parhúsið á Haðarstíg 12-14 og önnur hús í sömu götu.

Af gögnum málsins verður ráðið að grenndaráhrif umdeilda breytinga með tilliti til skugga- varps verði óveruleg en að einhver innsýn í fasteign kæranda verði frá kvistinum, en þau grenndaráhrif teljast þó ekki umtalsverð eða meiri en gengur og gerist á svæðinu.

Með vísan til þess sem að framan er rakið er kröfu um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar hafnað.

### Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um að felld verði úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík frá 4. júní 2024 um að samþykkja umsókn um leyfi til að hækka þak, byggja kvisti á báðum hliðum, lækka gólf í kjallara og grafa frá parhúsi nr. 14 við Haðarstíg.

Arnór Snæbjörnsson (sign)

Ómar Stefánsson (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)